

Marko Uusitalo

Laboratorion näytteenottokeskuksen perustaminen

Metropolia Ammattikorkeakoulu

Insinööri (AMK)

Talotekniikka

Insinöörityö

4.5.2016

Tekijä Otsikko	Marko Uusitalo Laboratorion näytteenottokeskuksen perustaminen
Sivumäärä Aika	18 sivua + 4 liitettä 4.5.2016
Tutkinto	insinööri (AMK)
Tutkinto-ohjelma	talotekniikka
Suuntautumisvaihtoehto	kiinteistöjohtaminen
Ohjaaja	yliopettaja Juhani Eskelinen
<p>Tämän opinnäytetyön tarkoituksena oli löytää ne asiakohdat, jotka erityiskäyttöön tulevia toimitiloja yritykselle vuokraavan toimitilapäällikön pitää huomioida muutostyöprojektissa. Tarpeen oli miettiä malli, miten eri alojen asiantuntijoita voitiin ohjata tehokkaasti tilojen muutosprojektin eri vaiheissa aikataulun ollessa tiukka. Lopullisena päämääränä oli saada toimivat, uudenaikaiset ja asiakasystävälliset toimitilat.</p> <p>Näytteenoton vanhoja tiloja ei kannattanut remontoida, se olisi ollut taloudellisesti kannattamaton sekä rakennustyönä liian suuri. Vanhojen tilojen sijainti ei myöskään ollut paras mahdollinen. Projektin ensimmäisessä vaiheessa oli etsittävä uudet toimitilat, jotka voitaisiin remontoida näytteenottokäyttöön soveltuviksi. Tarve oli suuremmalle tilalle, missä voitiin ottaa huomioon kasvava tilantarve, toiminnallisuus ja laitteiden tekniset tarpeet.</p> <p>Tiloista oli neuvoteltava edullinen vuokrasopimus. Muutosrakennustyöstä, jossa rakennuttajana toimi vuokranantaja, tehtiin erillinen sopimus, jossa määriteltiin vastuut, kustannusten jakautuminen ja valmistuspäivämäärä. Muutostyöprojektille laadittiin tarkka suunnitelma ja aikataulutus. Muutostöiden edetessä näitä molempia seurattiin riittävän usein ja varmistettiin että tavoitteet olivat selkeät kaikille osapuolille. Kokonaisuuden hallinta oli tärkeää, eikä muutokset saaneet vaikeuttaa toiminnallisuutta. Yllättävät työt vaativat usein nopeita päätöksiä.</p> <p>Toimitilat valmistuivat aikataulussa ja muutostöiden jälkeen tilat olivat toimivat, valoisat ja käyttäjäystävälliset. Työntekijöiden ergonominen työskentely oli otettu huomioon ja asiakkaille saatiin luotua miellyttävä asiointikokemus.</p> <p>Projektin eri vaiheiden dokumentoinnin ansiosta löydettiin työvaiheet, joissa aikaa kului liian kauan, ja vastaavasti ne, jotka edistivät aikataulua. Tärkeänä asiana nousi esiin myös projektiryhmän kokoonpanon huolellinen valinta. Opinnäytetyö tuotti tietoa, jonka avulla laadittiin projektitoimintaohje. Sen avulla voidaan jatkossa hoitaa tulevien projektien suunnittelu ja läpivienti.</p>	
Avainsanat	vuokrasopimus, tilasuunnittelu, muutostyöt

Author Title	Marko Uusitalo Establishing a laboratory sampling center
Number of Pages Date	18 pages + 4 appendices 4 May 2016
Degree	Bachelor of Engineering
Degree Programme	Building Services Engineering
Specialisation option	Real Estate Management
Instructor	Juhani Eskelinen, Senior Lecturer
<p>A company required a facility in a central location which had enough floor space that could be rebuilt as a sampling laboratory. The final year project followed the case of rebuilding a facility into a functional, modern and customer friendly sampling center.</p> <p>Once a suitable facility was found, a leasing agreement was made. During the space planning phase, building specialists of different fields were consulted, Finnish technical standards and recommendations were followed. Also, the project manager's own working experience was of value. The project team consisted of specialists from the construction field who managed the rebuild process. The project-manager oversaw the project team. Each phase of the project was documented meticulously.</p> <p>Resulting facilities were functional and customer friendly and the utilization of the space efficient and ergonomic. Comfort for all users of the facility was taken into account, particularly the comfort of users with restrictions in mobility.</p> <p>The documentation made during the project was refined into a project planning manual. This project planning manual can be used by project managers in planning and completion of similar projects in the future.</p>	
Keywords	Leasing agreement, facilities, sampling center

Sisällys

Lyhenteet

1	Johdanto	1
2	Vanhat tilat	1
3	Tilasuunnittelu	2
3.1	Tarvekartoitus ja vaatimukset	2
3.1.1	Sisäilmasto	2
3.1.2	Sähköturvallisuus	2
3.1.3	Tilamitoitus ja toiminnallisuus	3
3.1.4	Turvallisuus	6
4	Toimitilojen sijainti ja vuokraus	6
4.1	Vuokraneuvottelut	6
4.2	Sopimusten laadinta	7
4.2.1	Vuokrasopimuksen osapuolet yhteystietoineen	7
4.2.2	Vuokrasopimuksen kesto – määräaikainen tai toistaiseksi voimassa oleva	7
4.2.3	Vuokran määräytyminen – neliö- vai tilavuokra	8
4.2.4	Vuokrasopimukseen kuuluvat palvelut ja erikseen veloitettavat palvelut	8
4.2.5	Vuokrankorotusehdot	8
4.2.6	Vuokrasopimuksen irtisanomisehdot	8
4.2.7	Vuokrasopimuksen osapuolien vastuut	9
4.2.8	Vuokratilojen pohjakuva	9
5	Uusi toimitila	9
5.1	Toimitilojen suunnittelu	9
5.2	Rakennusurakan kilpailutus	10
5.3	Asiakirjat	10
5.4	Tarjouspyyntö	11
5.5	Urakoitsijan valinta	11
5.6	Rakennusurakka ja valvonta	11
5.7	Rakentamisen valmistelu	12
5.8	Rakennustyöt	12
6	Varustelu ja kalustaminen	13

6.1	Näytteenottohuone	13
6.2	EKG-huone	14
6.3	SPIRO-huone	14
6.4	Papa-huone	14
6.5	Näytteenotto-wc	14
6.6	Näytekäsittely	15
6.7	Sosiaaltilat	15
6.8	Odotustila	15
7	Viranomaistarkastukset	16
8	Käyttöönottotarkastukset	16
9	Tilojen toimivuus	17
10	Loppuyhteenveto	17
	Lähteet	19
	Liitteet	
	Liite 1. Vuokrasopimusmalli, pitkä	
	Liite 2. Vuokrasopimusmalli, lyhyt	
	Liite 3. Pohjakuva alkutilanne	
	Liite 4. Pohjakuva muutostöiden jälkeen	

Lyhenteet

CE	Conformité Européenne, valmistajan ilmoitus siitä, että tuote täyttää Euroopan unionin vaatimukset
ESD	Electro Static Discharge, staattinen sähkövaraus.
EKG	Sydänfilmi eli EKG (elektrokardiografia). Sydämen supistumista säätelevät heikot sähköimpulssit, ja EKG perustuu tämän sähköisen toiminnan mittaamiseen
FINAS	Suomen kansallinen akkreditointielin
LVISRA	Lämmitys, vesi, ilmanvaihto, sähkö ja rakennusautomaatio
NB	Notifiel Body, CE-sertifioinnissa käytetty ns. ilmoitettu laitos.
Papa	Gynekologinen irtosolukoe eli Papa-koe, otetaan kohdunkaulansyövän ja sen esiasteiden tutkimiseksi.
SPIRO	Spirometrialla mitataan keuhkojen hengityskapasiteettia. Laitteisto mittaa virtauksesta muun muassa uloshengitetyn ilman tilavuuden ja virtausnopeuden
Valvira	Sosiaali- ja terveysalan lupa- ja valvontavirasto
2D	Kaksiulotteinen digitaalinen kuva tai teksti

1 Johdanto

Tässä opinnäytetyössä kuvataan toimitilan käyttöönottoprosessia toimitilapäällikön näkökulmasta, vuokraneuvotteluista tilojen käyttöönottoon.

Toimin laboratorioyrityksen toimitilapäällikkönä, jossa vastuullani on kaikki yrityksemme yli 90 toimipistettä. Tämä opinnäytetyö tutkii ja todentaa niitä vaihteita, joita uusien toimitilojen käyttöönotto vaatii. Saatujen kokemusten perusteella voidaan löytää epäkohdat, jotka hidastavat prosessia merkittävästi. Näiden tietojen perusteella tulevat toimitilaprojekti voidaan toteuttaa sujuvammin, kun tiedossa ovat projektia hidastavat elementit. Tutkittavana tapauksena käytetään Keski-Suomessa tehtyä näytteenottokeskuksen tilojen uudistamisprojektia. Toimenkuvani tapauksessa oli projektinjohtaja, ja ohjasin eri aloista koostuvaa asiantuntijaryhmää.

Kiinteistöjohtamisen insinööriopiskelu ja pitkä työkokemukseni ovat yhdessä tukeneet erittäin hyvin työtäni prosessin eri vaiheissa. Varsinkin vuokrasopimusneuvotteluissa oli kiinteistölakiopinnoista paljon hyötyä.

2 Vanhat tilat

Vanha näytteenottokeskus on toiminut samoissa tiloissa varsin pitkään. Vuosien saatossa tiloissa on toteutettu ainoastaan ylläpitävät korjaukset. Yleisnäkymä on epäsiisti johtuen kuluneista pintamateriaaleista ja kalusteista. Olosuhteet, varsinkin kesällä, ovat melko huonot ilmanvaihdon ja lämpötilahallinnan kannalta. Porraskäytävässä on hellesään vallitessa lähes +40 °C:n lämpötiloja.

Hissin toiminnassa on ollut usein katkoja, ja portaiden nousu on monelle varttuneelle liian suuri ponnistus. Näytteenottokeskuksen sisätiloissa on käytössä kolme siirrettävää jäähdytintä. Niiden avulla odotustila voidaan pitää lämpötilaltaan siedettävänä. Hankalaksi koettiin kuitenkin lämpimän ilman poistoletkut, jotka on johdettu ikkunoiden kautta ulos. Ratkaisu poisti huoneen asiakaskäytöstä. Kiinteistön ilmanvaihdon kautta tapahtunut jäähdytys ei ole riittävä.

Kylmänä vuodenaikana tiloissa joudutaan käyttämään lisälämmittimiä. Ikkunat ovat, varsinkin auringon puolella, käyttöikänsä lopussa. Niiden kautta lämpöhukka on suuri ja ikkunat aiheuttavat myös vetoisuutta.

Tilojen pohjaratkaisu on erittäin sokkeloinen. Huoneiden koko ja järjestys ei ole toiminnallisesti hyvä. Lisäksi atk-verkon pitäisi olla laajempi. Tilojen valaistus ei ole riittävä.

Vuosien saatossa tapahtuneet muutokset ja tilojen kuluminen on arkipäiväistynyt, työntekijät ovat niihin tottuneet. Kun tilat siirtyivät liiketoimintakaupan myötä hallintaamme, oli nopeasti selvää, että niitä ei kannata remontoida, vaan alamme etsiä uusia nykyaikaisia tiloja. Valmiita tiloja ei ollut tarjolla, siksi sopivan kokoinen tila hyvällä paikalla muodostui tavoitteeksi.

3 Tilasuunnittelu

3.1 Tarvekartoitus ja vaatimukset

Näytteenottokeskus on yleisesti kansansuussa laboratorio. Tämä aiheuttaa varsin usein epäselvyyksiä, kun suunnitellaan ja asetetaan tilojen vaatimuksia. Käytännössä tilat ovat vaatimuksiltaan normaalia toimistotilaa vastaavat. Tilojen pitää kuitenkin olla puhtaat ja toiminnalliset sekä olosuhteiltaan tasaiset. Tilojen sijainnissa on otettava huomioon niiden helppo saavutettavuus esimerkiksi pyörätuolilla tai rollaattorilla. Taksiliikenteelle ja inva-tunnuksen omaaville kulkuneuvoille on eduksi päästä lähelle ulko-ovea.

3.1.1 Sisäilmasto

Sisäilmaston tulee olla laadultaan hyvä, eli tavoitteena ovat sisäilmaluokituksen S2 suositellut arvot. Materiaalivalinnoissa tulee huomioida, ettei niistä synny häiritseviä hajuja tai pääse leviämään sisäilmaan haitallisia epäpuhtauksia. Tämä on huomioitava myös rakenteiden ja tiloihin yhteydessä olevien tilojen osalta. Lämpöolot on hallittava siten, että kesälläkään ei synny tilojen ylikuumenemista. Tämä toteutuu helpoiten, jos tiloissa on jäähdytystoiminnolla varustettu koneellinen ilmanvaihto ja ikkunoissa kaihtimet tai vastaavat. (1, s. 4.)

3.1.2 Sähköturvallisuus

Sähköturvallisuus on tilasuunnittelussa ja toiminnoissa otettava huomioon erityisen tarkasti. Jos tiloissa ei tehdä suuria muutoksia, voidaan käyttää suojaerotusmuuntajia

turvaamaan asiakas mahdollisilta sähköiskuilta. Suojaerotusmuuntaja on muuntaja, jonka tehtävä on estää sähköisku maan ja vaiheen välillä. Varsinkin SPIRO-laitteissa on verkkovirran ja laitteen välissä suojaerotusmuuntaja. SPIRO-tutkimuksessa tutkittavan suuhun tulee anturikaapelilla varustettu suukappale. Uusimmat EKG-laitteet ja tutkimuspöydät ovat yleisesti lääkintälaitteita ja merkitty CE-merkillä sekä nelinumeroisella NB ID -tunnuksella. Lääkintälaitteissa on huomioitu käytönaikainen potilasturvallisuus. (2, s. 1–31.)

Suurten peruskunnostusten yhteydessä tilat varustetaan luokituksen G1 mukaisesti. Standardin SFS 600-7-710 (2012) määritykset johtavat yleisesti siihen, että koko huone tila on kokonaisuudessaan hoitoaluetta. Kun asiakkaan sijoituspaikkaa ei voida kiinteästi määrittellä, pitää silloin kaikki asiakkaan sijoitukset tilassa ottaa huomioon. Standardi määrittää yksiselitteisesti hoitoalueeksi tilan, jossa lääkintälaitteen liityntäosia käytetään ihon ulkopuolisesti esim. EKG. Standardin mukaan tilojen uudisasennusten johdinjärjestelmissä on käytettävä kaapeleita, jotka täyttävät testausstandardit EN 60332-3 (kaapelien nippupoltto), EN 50267 (kaapelien materiaalien halogeenittomuus) ja EN 61034 (vähäinen savunmuodostus). Kun remontointi on verrattavissa uudisrakentamiseen, on syytä harkita luokan G1 mukaisia asennuksia, vaikka standardi ei tältä osin vanhojen rakennusten osalta olekaan määräävä.

Antistaattinen sähkö saattaa olla ongelmallinen ja sitä ehkäistään asentamalla tiloihin ESD-lattiapinnoite. Se johtaa varautunutta sähköä pois hallitusti ja myös estää sen syntymistä. Antistaattinen sähkövaraus voi olla suurikin, mutta ei ihmiselle vaarallinen vaikka on epämiellyttävän tuntuinen. Varsinkin herkille elektronisille laitteille se saattaa aiheuttaa vaurioita tai toimintahäiriöitä. Materiaalien sähköominaisuudet jaotellaan standardissa SS-EN 14041:2004 ja mittaamalla vastus menetelmän EN 1080 mukaisesti. Valmistajien tuotetiedoista on löydettävissä tarkat tiedot materiaalien soveltuvuudesta eri käyttökohteisiin. (3, s. 2–26.)

3.1.3 Tilamitoitus ja toiminnallisuus

Tilamitoituksen pohjana on arvio tiloissa asioivasta asiakasmäärästä. Nykyisin näytteitä ei enää analysoida näytteenottopaikalla, vaan ne kuljetetaan keskuslaboratorioihin, joissa analysoidaan suuria määriä näytteitä. Näytteenottokeskuksiin riittävät suhteellisen pienet näytteiden käsittely- ja pakkaustilat. Ainoastaan muutamia pikatestejä saatetaan tehdä näytteenottopaikoilla. Ajanvarauksella toimiva näytteenotto ei vaadi suurta

odotustilaa, koska näytteenotto tapahtuu tiettyinä etukäteen sovittuna ajankohtana. Asiakas-wc-tila mitoitetaan yleisesti invamitoituksella, ja se toimii samalla myös näytteenantotilana. Sieltä pitäisi olla mahdollisuus läpiantoluukulle, jonka kautta näyte voidaan laittaa suoraan käsittelytilaan. Henkilökunnalle on varattava sosiaalitilat sekä taukotilat. Sairaaloissa ja terveyskeskuksissa sosiaalitilat ovat yleisesti yhteisiä kaikille rakennuksessa työskenteleville.

Huonejärjestyksessä on tärkeä huomioida turvallisuus ja käytännöllisyys. Näytteenottohuoneista varataan poistumisreitti vaaratilanteet huomioiden. Käytännössä se toteutetaan kahdella poistumistiellä, joista toinen on viereiseen huoneeseen. Kalusteiden sijoittelussa on huomioitava vasen- ja oikeakätisyydet, sekä työskentelyasennot kurkotamisen ja vartalon kiertämisen ehkäisemiseksi. Kun tiloissa on useampi näytteenottohuone, tehokkuutta lisätään sijoittamalla kahden verinäytteenottohuoneen väliin EKG-näytteenottohuone. Näin voidaan verinäytteenoton jälkeen ohjata asiakas viereiseen tilaan valmistautumaan EKG-näytteenottoon ja vapauttaa huone verinäytteenottoa varten. Tämä tapahtuu samalla vuoronumerolla tai ajanvarauksella ilman uutta odottamista.



Kuva 1. Opasteiden sijoittelussa ja suunnittelussa on otettu huomioon selkeys ja näkyvyys.

Tilojen opasteet on suunniteltu palvelemaan asiakkaita mahdollisimman hyvin (kuva 1). Sisääntulon yhteydessä on vuoronumerolaite, josta osa asiakkaista saa itselleen odotusnumeron. Näytteenottotilojen ovissa ja ovenpielissä on selkeät numerot. Vuoronumerolaitteen näyttötaulu ohjaa jonotusnumeron mukaan asiakkaan oikeaan näytteenottohuoneeseen.



Kuva 2. Välioventilatorin kuvatuloste toimii sisustuselementtinä

Tilojen värimaailma pidetään neutraalin raikkaana suosimalla vaalean eri sävyjä. Näytteenottohuoneiden kattolevyt ja välioventilatorit voidaan varustaa luontokuvatulosteilla, joilla luodaan rauhallinen tunnelma näytteenottotilanteeseen. Samalla ne ovat suuria sisustuselementtejä (kuva 2).

3.1.4 Turvallisuus

Turvallisuus on huomioitava niin asiakkaiden kuin työntekijöidenkin kannalta. Poistumistiet on merkittävä selvästi ja pidettävä esteettöminä. Kaikki tilat on varustettava paloilmalaitteilla, jotka on kytketty automaattiseen paloilmalaitteeseen. Sammutuspeitteet ja sammuttimet on oltava käytettävissä palon sattuessa. Sammutinmalli on vaahtotai vesisammutin, joka on asiakastiloissa käyttöystävällisin, mutta teholtaan vastaava kuin jauhesammutin. Sähkötilat on varustettava hiilidioksidisammuttimin. Henkilökunnalle järjestetään poistumis- ja sammutusharjoituksia. Ensiapuvalmiuksia pidetään yllä koulutuksilla ja harjoituksilla.

Näytteenottohuoneissa on vähintään kaksi poistumisreittiä hätätilanteita varten. Asiakas saattaa olla aggressiivinen tai muuten uhkaava. Näytteenottajalla on silloin oltava pakoreitti toiseen huoneeseen. Asiakkaalle voidaan myös tarvita apua, jolloin viereisestä huoneesta voi tulla lisää henkilökuntaa avuksi (esim. elvytystilanne). Näytteenottohuoneiden varustukseen kuuluu hälytyspainikkeet sisäiseen ja ulkoiseen hälytykseen. Ulkoinen hälytys ohjautuu aina hälytysliikkeelle, josta saapuu vartijat paikalle. Odotustilojen valvonta toteutetaan tallentavalla kameravalvonnalla ja/tai satunnaisilla vartijakäynneillä. (4)

4 Toimitilojen sijainti ja vuokraus

Tilojen sijainnin on tärkeä olla lähellä muita palveluja. Laboratorion näytteenottopalvelujen ei tarvitse olla välttämättä pelkästään terveydenhoidon yksiköiden yhteydessä, vaan ne voivat sijaita esimerkiksi ostoskeskuksissa tai taajamien keskustissa. Asiakkaiden on mahdollista antaa näyte muun asiointin yhteydessä. Tämä on hyvä asia varsinkin vanhuksille ja asiakkaille, joiden asiointimatka palveluihin on pidempi.

4.1 Vuokraneuvottelut

Vuokraneuvottelut käynnistävät prosessin, jossa päämääränä on löytää molempia osapuolia tyydyttävät ehdot tilojen vuokraamiseen ja sopimuksen laatimiseen. Vuokramäärän asettamiseen vaikuttaa eniten tilojen kunto, sijainti ja myös alueen vastaavien tilojen vuokrataso. Vuokratason arvioinnissa on hyvä käyttää esimerkiksi Catella Oy:n tuottamaa Markkinakatsausta. Siitä löytyy tutkittua tietoa eri alueiden vuokratasoista ja

niiden kehittymisestä (5, s. 1–30). Paikallisen tilavuokratason tuntemus on hyvä neuvotteluvaltti.

4.2 Sopimusten laadinta

Sopimuksen laadinta kannattaa aloittaa heti, kun se on neuvottelujen kannalta mahdollista. Sopimuksen ensimmäiset versiot eivät useinkaan täytä molempien osapuolien vaatimuksia. Molemmille osapuolille on varattava riittävästi aikaa läpikäydä sopimuksen ehtoja. Seuraavassa on esitelty vuokrasopimuksen oleellisia pääkohtia.

4.2.1 Vuokrasopimuksen osapuolet yhteystietoineen

Sopimuksen alkuosaan merkitään molempien osapuolten viralliset nimet, osoitteet ja y-tunnukset. Lisäksi on hyvä merkitä myös sopimussyhteyshenkilöt ja mahdollisesti viittaus laskutusosoitteeseen tapauksissa, joissa laskutusosoite on eri kuin virallinen osoite.

4.2.2 Vuokrasopimuksen kesto – määräaikainen tai toistaiseksi voimassa oleva

Määräaikainen sopimus loppuu, kun määräaika tulee täyteen. Se on sopimusmuotona hyvä silloin, kun se vastaa molempien sopimusosapuolten tarpeita vuokrasuhteen pituudesta. Sen uusiminen vuokraneuvottelujen kautta on helppoa.

Toistaiseksi voimassa oleva sopimus sisältää aina irtisanomisehdon ja -ajan, joka sitoo molempia osapuolia. Usein siinä määritellään ensimmäinen mahdollinen irtisanomisajankohta, joka takaa vuokrasopimukselle määräaikaisen keston. Sopimus päättyy irtisanomisajan päätyttyä, kun jompikumpi osapuoli irtisanoo sen.

Yleisesti käytetty yhdistelmäsojimus, joka jatkuu määräajan päätyttyä toistaiseksi voimassa olevana, ei ole suositeltava. Se jättää sopimukseen paljon tulkinnanvaraisia aukkoja.

4.2.3 Vuokran määräytyminen – neliö- vai tilavuokra

Vuokran määräytyessä neliöiden mukaan on tiloissa syytä suorittaa tarkastusmittaus. Se voidaan tehdä paikan päällä tai mitoittaa pohjakuvasta. Kun kyseessä on tilakohtainen vuokra, ei neliöillä ole merkitystä vuokran määrään. Vuokra voi koostua osista esim. ylläpito- ja pääomavuokrasta sekä jyvitetystä alueista kuten aulat. Kokonaisvuokra ja vuokraosat on oltava sopimuksessa selvästi merkittynä.

4.2.4 Vuokrasopimukseen kuuluvat palvelut ja erikseen veloitettavat palvelut

Yleisesti sopimukset sisältävät lämmityksen, veden, kiinteistöhuollon ja joskus myös sähkönkulutuksen. Erikseen veloitettaessa on sopimukseen lisättävä perusteet sille miten kulutukset määritellään. Sopimus voi myös sisältää erilaisia sisältöpalveluja, kuten esim. siivous, vartiointi ja aulapalvelut tai muita tarvittavia erityispalveluja.

4.2.5 Vuokrankorotusehdot

Sopimuksessa pitää olla selvästi merkitty korotusehdot, esim. käytettävä indeksi, indeksin päivämäärä ja pisteluku, sekä korotusajankohta esimerkiksi vuosittain 1. tammi-kuuta. Lisäksi on mainittava ne osat, jotka korottuvat indeksillä. Ylläpitovuokra perustuu kiinteistön ylläpidon kustannuksiin ja niiden määrittelyyn käytetään edellisen kauden todellisia kulutuksia. Pääomavuokra taas korotetaan indeksin avulla. Sopimuksessa määritellään ensimmäinen korotusajankohta. Usein on myös maininta, että indeksin laskiessa vuokranmäärä ei laske. Vuokrankorotuksen voi myös vaatia aina kirjallisena, tai se voidaan tehdä vain neuvottelujen kautta, jolloin määritellään neuvottelujen ajankohta.

4.2.6 Vuokrasopimuksen irtisanomisehdot

Vuokrasopimuksen irtisanomisajankohta voidaan määrittää alkavaksi esimerkiksi seuraavan kuukauden 1. päivästä. Irtisanomisaika alkaa kulua ko. päivästä niin pitkälle, kuin se sopimuksessa on määritelty, esimerkiksi 3 kk. Ehdoissa voidaan myös mainita määrittely tilan kuntotarkastuksesta vuokra-ajan päätyttyä.

4.2.7 Vuokrasopimuksen osapuolien vastuut

Vuokrasopimuksen osapuolien vastuut merkitään vastuunjakotaulukkoon, joka liitetään sopimukseen.

4.2.8 Vuokratilojen pohjakuva

Pohjakuvaan on merkittävä kaikki vuokrattavat tilat, myös ne, joihin on käyttöoikeus. Pohjakuvan paikkansapitävyys ja neliömäärä kannattaa tarkastaa. Tilojen muutoshistoriasta tulisi löytyä dokumentteja.

Tilaan tehtävistä muutostöistä ja siihen liittyvistä vastuista on sopimukseen merkittävä vastuunjako, ainakin kustannusten osalta. Sopimusvaiheessa on molempien osapuolien tärkeä ottaa sopimuksesta lausunto lakimieheltä, jotta sopimus täyttää lain määrätykset. Sopimus on laadittava aina niin, että se ei jätä tulkinnan varaa. Hyvä sopimus on reilu ja juridisesti pätevä. Vuokrasopimusmalleja on esitelty liitteissä 1 ja 2.

5 Uusi toimitila

Uusi toimitila vaatii useimmiten muutostöitä enemmän tai vähemmän. Yleisempiä uusittavia ovat pintamateriaalit. Lattiapinnoitteet ovat kuluneita, joten niiden päivittäinen puhdistaminen ei riitä pitämään niitä riittävällä hygienias tasolla. Lisäksi väliseinien purkaminen jättää lattiapintoihin reikiä tai aukkoja, joiden paikkaaminen siististi on vaikeaa. Alaslaskukatot joudutaan yleisesti purkamaan, koska huonejärjestys muuttuu tiloissa erilaiseksi. Tekniset muutokset IV-laitteissa ja kanavistoissa sijaitsevat myös välikatossa, mikä edelleen vaatii katon purkamisen.

5.1 Toimitilojen suunnittelu

Toimitilojen suunnittelun tavoitteena on löytää paras mahdollinen pohjaratkaisu tehokkaalle toiminnalle mahdollisimman vähäisillä kustannuksilla. Siinä pyritään huomioimaan asiakkaiden, työntekijöiden ja tavarakuljetusten liikkuminen.

Suunnittelu aloitettiin sovittamalla eli massoittamalla pohjakuvaan (liite 3) tarvittavat toiminnot. Alkuvaiheen suunnittelussa on käyttäjän edustajan lisäksi mukana sisustusarkkitehti ja mahdollisesti myös rakennusinsinööri. Tässä suunnitteluvaiheessa tehdään päätöksiä purettavista rakenteista ja siitä, mitä vanhoja rakenteita voidaan hyödyntää. Kun neliöiden katsotaan riittävän, aloitetaan tilojen toiminnallinen suunnittelu.

Toiminnallisessa suunnittelussa tarkasteltiin tilojen logistiikkaa ja turvallisuutta. Pyrittiin ennakoimaan asiakkaiden liikkuminen ja sijoittuminen odotustilaan. Näytteenottohuoneiden kalustus suunniteltiin niin, että työasennot rasittaisivat työntekijää mahdollisimman vähän. Uhkatilanteissa työntekijöillä pitää olla aina pakoreitti. Tämä pitää huomioida ovien ja kalustuksen oikeassa sijoittelussa. Näytteet kuljetetaan keskuslaboratorioihin analysoitavaksi, joten tavarankuljetusreitit suunniteltiin siten että eivät häiritse asiakkaita. Hätäpoistumistiet ja etäisyydet mitoitettiin toiminnallisessa suunnittelussa.

Huoneiden tarkempi suunnittelu aloitettiin värityksien, opasteiden, kalusteiden jne. osalta (liite 4). Jokaisesta huoneesta laadittiin huonekortti, missä on eriteltynä huoneen varusteet ja tarvittava tekniikka esim. atk-pisteiden määrä. Tässä vaiheessa on aloitettava myös kalusteiden ja muiden hankintojen kilpailutukset, jotta tilaukset ja toimitukset tapahtuvat ajoissa. Alustava sähkötarvesuunnitelma laadittiin näiden suunnitelmien perusteella ja oli piirretty käsin. Varsinaiset tekniset suunnitelmat sisältyivät tulevaan urakkaan.

5.2 Rakennusurakan kilpailutus

Rakennusurakka kilpailutettiin ennen töiden aloittamista. Tilasuunnittelu oli tässä vaiheessa oltava lähes valmiina, koska urakan aikana tehtävät muutokset usein hidastavat aikatauluja. Jos kilpailutus olisi jouduttu tekemään julkisena hankintana, ei toteuttaminen olisi onnistunut käytettävissä olleella aikataululla.

5.3 Asiakirjat

Tarjouspyyntö laadittiin yksinkertaisena, ja sen liitteenä oli pohjakuva, johon oli suunniteltu kalusteet ja varustelu. Sähkösuunnitelma oli vain luonnoksena, joka kuitenkin liitettiin tarjouspyynnön mukaan.

5.4 Tarjouspyyntö

Tarjouspyyntö lähetettiin neljälle eri yritykselle, joista ainoastaan kahdelta saatiin tarjous takaisin. Tarjoukselle annettiin jättöaikaa 12 päivää, mikä katsottiin riittäväksi. Tarjouspyyntö sisälsi LVI-SRA-työt sekä tarvittavan suunnittelun. Työn laajuuden, aikataulun ja vaativuuden vuoksi tarjoukseen vastasivat vain ne yritykset, joilla oli tarjota riittävät resurssit.

5.5 Urakoitsijan valinta

Urakoitsijan valinnassa käytettävät kriteerit on päätettävä etukäteen ja kaikkia tarjouksia on verrattava samoin perustein. Menettely takaa reilun ja oikeudenmukaisen kohtelun. Yksi menetelmä on pisteyttää tarjoukset eri määritelmien avulla tai valita pelkästään hinnan perusteella. Kun tarjouspyyntö on laadittu huolellisesti, on saadut tarjouksetkin samansisältöiset.

Kohteen tarjouspyynnöistä tuli valituksi tarjous, jossa oli eriteltynä kaikki pyydettyt työt. Hylätty tarjous ei sisältänyt kaikkia niitä tietoja, joita pyydettiin, joten se ei ollut kunnolla vertailukelpoinen. Laskennallisesti hävinnyt tarjous olisi tullut myös kalliimmaksi.

5.6 Rakennusurakka ja valvonta

Rakennusurakka oli mahdollista aloittaa heti, kun se urakoitsijan puolelta oli mahdollista. Aloituskokouksessa tuotiin esiin projektin tavoitteet ja tiukka aikataulu. Kokouksessa olivat läsnä,

- urakoitsija
- kiinteistön omistaja
- vuokralainen
- vuokralaisen asettama valvoja ja rakennuttajakonsultti
- rakennusviranomainen.

5.7 Rakentamisen valmistelu

Rakentamisen valmistelu aloitettiin käsittelemällä urakoitsijan esittämä rakentamisaikataulu ja käymällä suunnitelmat läpi. Erikoissuunnittelijat aloittivat omat suunnittelunsa ja kustannuslaskennan. Esitetyn aikataulun mukaisesti työt valmistuisivat ajoissa. Työmaalle nimettiin vastaavat työnjohtajat sekä heille varamiehitys. Lopuksi varmistettiin vielä rakennusluvan ja muiden asiakirjojen lainvoimaisuus. Rakennusluvan hakeminen oli kiinteistön omistajan vastuulla.

5.8 Rakennustyöt

Vanhat toimistot ja kaikki alakatot poistettiin. Väliseiniä lisättiin niin paljon, että katto olisi kuitenkin purkaantunut lähes kokonaan. Se oli myös jo likaantunut sen verran, että oli luonnollista uusia se. Tekniikka purettiin tiloista kokonaisuudessaan. Ilmanvaihtokanavistojen ja jäähdytyspalkkien määrä ei ollut riittävä, ja ne olivat väärissä paikoissa. Lisäksi jäähdytyspalkkien jäljellä oleva käyttöikäoletus oli lyhyt, joten niiden purkaminen oli perusteltua. Sähköjen osalta tilaluokitus ei täyttynyt olemassa olleilla johdoilla, eikä atk-kaapelointi ollut riittävän laaja. Tilaluokituksesta ja kaapeloinnin vaatimuksista on kerrottu lähemmin luvussa 3.1.2. Lattioihin leikattiin roiloja ja porattiin reikiä viemäröintiä varten. Tiiliseinä purkua ja aukottamista oli myös jonkin verran.

Toiseen kerrokseen menevät avoportaavat purettiin ehjinä elementteinä mahdollista jatkokäyttöä varten.

Rakennustyöt alkoivat, kun purkutyöt ja pölyiset leikkaukset oli suoritettu. Viemäriasiennukset tehtiin heti, jotta roilot voitiin injektoida. Portaiden kohdalle kattoon jäänyt aukko ja avotilan lattiassa ollut luukullinen aukko raudoitettiin ja valettiin muottien avulla umpeen. Toiseen kerrokseen ja lattian alla olevaan tilaan oli kulku toisaalta rakennuksesta.

Pääasiallisesti tehtiin uutta, mutta osassa tiloja vain pinnat uusittiin. Kaikki ikkunat pysyivät entisellään, vaikkakin muutamien kohdalle osui väliseinä. Suurin muutos julkisivuun tuli ulko-oven paikan muutoksesta. Lopputulos oli onnistunut, eikä paikan muutosta juurikaan huomaa.

Rakennustyöt etenivät aikataulussa ja työmaakokouksia pidettiin viikoittain. Vuokralaisen osalta viikoittaisia työmaatarkastuksia suorittivat valvoja, rakennuttajakonsultti sekä toimitilapääällikkö. Rakennustöissä ilmeneviä ongelmia tai muutoksia voitiin näin ratkaista tehokkaasti paikan päällä.

Eri rakennusvaiheissa tehdyistä tarkastuksista tehtiin tarkastusasiakirja, johon oli merkittynä päävastuulliset tarkastajat.

6 Varustelu ja kalustaminen

Varustelun ja kalustamisen onnistuminen vaatii aikataulutuksen onnistumista. Tilat eroavat toisistaan käyttötarkoituksen, toiminnallisuuden, muodon ja sijainnin mukaan. Kalusteet ja laitteet suunnitellaan sijoitettavaksi siten, että huone tuntuu tilavalta ja helppokulkuiselta. Tilasuunnittelua helpottaa, jos siinä pystyy käyttämään apuna 2D-mallinnusta (liite 4).

Uusiin tiloihin tuli uudet kalusteet ja varusteet. Vanhasta tilasta siirtyi vain muutama laite, esim. sentrifugi. Näytteenottotarvikkeet mitoitettiin hankintojen osalta niin, että vanhoista tiloista ei niitä tarvinnut siirtää suuria määriä. Tietokoneet, kylmälaitteet ja osa pienelektroniikasta uusittiin. Keittiön irtaimisto uusittiin kokonaan eli astioitakaan ei muutettu. Muutto oli näin ollen helppo, mutta vanhojen tilojen tyhjentämiseen jouduttiin ottamaan ulkopuolista apua. Tiloihin ei jäänyt mitään hyödynnettävää irtaimistoa, vaan ne lajiteltiin ja toimitettiin hyötyjätteeksi. Näytteenottotuoleja ja -pöytiä toimitettiin varosiksi sairaanhoitopiiriin varastoon ja käyttöön sivutoimipisteisiin.

6.1 Näytteenottohuone

Näytteenottohuoneiden käteisyys vaikuttaa myös huoneen kalustukseen. Työtuolit on varustettu hyvillä säädöillä, ja osa työntekijöistä haluaa työskennellä osan aikaa myös satulatuolilla. Työpöydille pitää mahtua näytteenottotarvikkeet ja -laitteet, sekä tietokoneet kirjoittamiseen. Näytteenottotuoli on yleensä melko keskellä huonetta, jotta se mahtuu pyörittämään ympäri. Asiakkaat pystyvät näin päättämään, otetaanko näyte oikeasta vai vasemmasta kädestä. Käytetyistä piikeistä syntyvä särnäisjäte kerätään

niille tarkoitettuun erilliseen keräysastiaan. Näytteenottohuoneisiin sijoitetaan myös varastokaappi näytteenottotarvikkeille.

6.2 EKG-huone

EKG-huone on noin viisi neliötä suurempi kuin verinäytteenottohuone, koska siellä on tutkimuspöytä, jossa asiakas pystyy olemaan makuuasennossa. Lisäksi huoneessa on pyörillä oleva EKG-laite. Työpöytävaatimus on sama kuin näytteenottohuoneissa. Näytteenottotuolia ei EKG-huoneessa ole. Tilassa on kuitenkin oltava pukeutumistila, joka on erotettavissa verholla, tai erillinen pukuhuone.

6.3 SPIRO-huone

SPIRO-näytteenotto on yleensä normaalin näytteenottohuoneen yhteydessä. Laite vie pöytätilaa, ja sen sijoittelussa on huomioitava asiakkaan sijoittaminen siten, että näytteenottaja pystyy näkemään asiakkaan kasvot koko toiminnan ajan.

6.4 Papa-huone

Papa-huone voi olla yhteinen huone EKG-huoneen kanssa. Tutkimuspöydän on silloin sovelluttava molempiin toimenpiteisiin. Pelkästään papa-näytteenottoon tarkoitetussa huoneessa on erikoispöytä ja pukeutumistila, joka on erotettu verholla. Huoneen kattoon on asennettu nivelvarrella oleva tutkimusvalaisin.

6.5 Näytteenotto-wc

Näytteenotto-wc mitoitetaan inva-mitoituksen mukaan. Riippuen asiakas-wc-määristä, siellä voi olla myös lastenhoitotaso, joka käännetään seinälle, kun sitä ei käytetä. Jos wc:stä tarvitaan yhteys käsittelytilaan, seinään asennetaan molemmiin puolin käytettävä läpianoluukku. Sen kautta näyte annetaan käsittelypuolelle. Huumevirtsanäytteet annetaan valvottuna, ja sitä varten wc voi olla varustettu kameravalvonnalla. Näytteenantoa valvotaan käsittelypuolelta valvontamonitorista. Kameravalvonta on päällä vain

silloin kun ko. näytettä annetaan. Ilman kameravalvontaa henkilökunnan on mentävä asiakkaan mukaan wc-tilaan.

6.6 Näyte käsittely

Näyte käsittelytilassa näytteet käsitellään ja pakataan ennen niiden toimitusta analysoitavaksi keskuslaboratorioon. Muutamia pikatestejä voidaan tehdä näytteenottopisteissä, mutta muuten ne lähetetään sieltä pois. Käsittelytilassa on lisäksi kylmälaitteita näytteiden ja tarvikkeiden säilytykseen. Näytteiden lähettämiseen, pakkaamiseen ja muuhun työskentelyyn on tiloihin varusteltu toimistopiste tietokoneineen ja tulostimien. Tilassa on myös jonkin verran kaappi- ja hyllytilaa varastointiin.

6.7 Sosiaalitilat

Sosiaalitilat saattavat rakennuksesta riippuen olla eri kerroksessa, esim. sairaalat ja terveyskeskukset. Muissa vuokratiloissa, esim. kauppakeskuksissa, tilat joudutaan sisällyttämään tilavaraukseen. Molemmille sukupuolille varataan omat pukukaappi-, peseytymis- ja wc-tilat. Taukotila pitää olla riittävän suuri, jotta sinne mahtuvat kaikki tauolla olevat yhtä aikaa. Työntekijöiden käytössä on oltava myös jääkaappi sekä kahvin- ja vedenkeitin. Jos pukutilat ovat erillään työtiloista, varataan työtiloihin laukkukaappi, jossa jokaiselle työntekijälle löytyy oma lukittava lokero.

6.8 Odotustila

Asiakkaille varattu odotustila mitoitetaan riittävän suureksi. Vanhuksille ja liikuntaesteisille on varattava korkeampia tuoleja. Opasteet ja niiden sijoittelu suunnitellaan palvelemaan mahdollisimman hyvin tiloissa asioivia. Vuoronumerolaitteen näyttötaulu pitää olla nähtävissä kaikilta istumapaikoilta, ja käyttölaitteen ohjeiden on oltava selkeät. Odotustila pyritään saamaan viihtyisäksi ja valoisaksi. Kalusteiden väriyksellä ja erilaisilla istuinkokonaisuuksilla voidaan tiloista saada elävämmät. Näytteenottotapahtumaa on kuitenkin tehostettava niin, että odotusaika olisi mahdollisimman lyhyt ja käynnin kokonaisvaikutelma myönteinen.

Tilasuunnittelulla on suuri merkitys siihen, minkälainen asiakaskokemus näytteenotossa käynnistä jää. Käytettäessä rauhoittavia värejä, suuria luontokuvia ovissa sekä katolevyissä, ohjataan asiakkaan ajatuksia pois itse tapahtumasta. Hyvällä tilasuunnittelulla työntekijöiden viihtyvyys kasvaa, työergonomia taso paranee ja työtehokkuus nousee.

7 Viranomaistarkastukset

Viranomaistarkastuksia tehdään eri työvaiheissa etukäteen sovitussa laajuuksissa koko rakennustyön ajan. Työnjohtaja pyytää rakennusvalvonnasta lupapäätöksessä määriteltyjen katselmusten suorittamista. Katselmuksissa on oltava mukana viranomaisten lisäksi vähintäänkin työnjohtaja sekä suunnittelija. Katselmuksen materiaalit koostuvat kyseisen rakennusvaiheen piirustuksista, asiakirjoista, tehdyistä selvityksistä ja ajantasaisesta rakennustyön tarkastusasiakirjasta.

Ennen loppukatselmusta laaditaan sähköurakoitsijan toimesta sähköasennusten tarkastuspöytäkirja, pelastusviranomaisten lausunto sekä myös lausunto vammaisneuvostolta. Tilojen loppukatselmuksessa selvitetään niiden edellytykset käyttöönottoon. Kaikkien vaadittujen katselmusten ja tarkastusten suoritus selvitetään loppukatselmuksessa. Rakennustyö on pitänyt toteuttaa rakennusluvan liitteenä olevien piirustusten mukaisesti.

8 Käyttöönottotarkastukset

Käyttöönottotarkastukset tehdään käyttäjän omana tarkastuksena sekä Valviran puolesta aluehallintoviraston toimesta. Aluehallintoviraston tarkastuksessa on mukana yleensä teknillinen, ja lääketieteellinen tarkastaja. Näiden tarkastusten suorittaminen varmistaa tilojen toimivuuden ja turvallisuustason riittäväksi. Aluehallintoviraston hyväksynnän jälkeen tiloissa voi aloittaa näytteenottoiminnan. Finas tekee oman tarkastuksen toiminnallisen laadun ja pätevyyden osalta. (4)

9 Tilojen toimivuus

Tilojen lopullinen toimivuus testataan, kun näytteenottotoiminta on käynnissä täydessä mittakaavassa. Odotustilan mitoitus on tiukka varsinkin aamuisin, jolloin jonotusta on eniten. Päätös lisätuolien hankinnasta osoittautui oikeaksi ratkaisuksi, ja niille löytyi sopivasti tilaa käytävän varresta. Vuoronumerolaitteen yhteyteen ajateltiin riittävän pelkkä nelirivinen multinäyttö odotustilassa. Lisätuolien johdosta jouduttiin käyttävään lisäämään kaksi näyttötaulua lisää, jotta kaikilta istumapaikoilta näkee seuraavan vuorossa olevan näytteenottohuoneen numeron.

Näyte- ja tavarakuljetukset suunniteltiin kuljetettavan takakautta, mutta porttikäytävä on liian matala tavarankuljetusautoille, mikä estää operoinnin tätä kautta. Pakettiauton koinen ajoneuvo mahtuu sisäpihalle hyvin. Isot tavara-autot pääsevät etuovelle, mutta tämä reitti on ahdas ja siinä joudutaan peruuttamaan pitkä matka, koska kääntömahdollisuutta ei ole.

Näytteenottokeskuksen keskeinen sijainti on hyvä olematta kuitenkaan valtakadun näyteikkunatasossa. Vieressä on runsaasti pysäköintimahdollisuuksia ja muita palveluja, esimerkiksi kauppakeskuksia. Julkisilla kulkuneuvoilla, omalla autolla tai taksilla on helppo saapua näytteenottoon.

10 Loppuyhteenveto

Kokonaisuutena projekti oli aikajänteeltään ainoastaan 10 kk, jos ajan laskeminen aloitetaan siitä, kun tiloihin ensimmäisen kerran tutustuttiin. Vuokraneuvottelujen osalta aikaa kului sopimuksen sanamuotojen laatimiseen ja lakimiesten lausuntojen odottamiseen. Lopullisessa sopimusversiossa oli paljon muutoksia verrattuna alkuperäiseen sopimusehdotukseen. Vuokran määrä oli tässä tapauksessa kaikkein helpoin, ja sanamuodot ehdoissa taas vaikeimmat. Kuitenkin molempia osapuolia tyydyttävään ratkaisuun päästiin ja sopimus allekirjoitettiin.

Sopimuksen laatimisen aikana aloitettiin tilojen suunnittelu. Silloin oli jo tiedossa päivämäärä koska tilojen pitäisi olla valmiina. Sen määritteli vanhojen tilojen irtisanomisajankohta ja 6 kk:n irtisanomisaika. Tässä vaiheessa oli jo kuitenkin selvää, että toteutusaika tulee olemaan haastavan lyhyt työmäärään nähden. Muutoksia suunnitel-

miin tehtiin vielä muutostöiden jo alettua. Kiire näkyi myös muutamana selittämättömänä virheenä. Huonejärjestyksessä oli tapahtunut jossain vaiheessa poikkeama sovituista käytännöistä. EKG-huoneen sijoitus kahden näytteenottohuoneen väliin oli yhden huoneen osalta väärä. Maksimaalista hyötyä tilan käytön suhteen ei voida tuossa kohdassa toteuttaa.

Rakennustyön valvontakonsultin aktiivinen toiminta oli ensiarvoisen tärkeää toimitilapäällikölle. Välimatka kohteeseen oli pitkä, eikä siellä pystynyt olemaan tarvittaessa nopeasti paikalla. Kaikin puolin avoin toiminta edisti työmaan etenemistä aikataulussa ja myös työn laadussa päästiin tavoitteisiin.

Aluehallinnontarkastuksen osalta olisi ollut hyvä olla yhteydessä viranomaisiin etukäteen. Nyt tarkastuksessa tuli eteen asioita, joita ei osattu alun perin ottaa huomioon. Vaatimukset ovat osin erilaisia eri alueilla ja tilanteissa, kun sijoitutaan muualle kuin terveydenhuollon rakennuksiin. Havaitut puutteet olivat helposti korjattavissa ja myös pääosin rakennusurakoitsijan toteutettavissa. Suurimmat muutokset tehtiin EKG-tilojen sähkövarustukseen, jota ei kaikilta osin täyttänyt G1-vaatimuksia.

Erikoissuunnittelijoille annettiin liian lyhyt työaika, eikä kaikkia heidän esittämiään asioita otettu huomioon. Ne jouduttiin kuitenkin toteuttamaan, mikä oli lisätyötä ja kiristi samalla aikatauluja. Projektin onnistumisen kannalta ensiarvoisen tärkeää oli tiivis yhteydenpito ja viestintä työnjohdon kanssa. Käyttäjän edustajana ja projektijohtajana pyrin osallistumaan mahdollisimman paljon päätöksen tekoon ja olemaan myös paikalla viikoittain.

Projektin ohessa tehtyjen muistioiden, sekä tämän työn avulla, voidaan laatia projektisuunnittelupohja käytettäväksi seuraavissa vastaavanlaisissa muutosprojekteissa.

Lähteet

- 1 Sisäilmastoluokitus 2008:4, RT 07-10946, Rakennustietosäätiö RST 2012
- 2 Säisä Timo. (Sairaalainsinööri KYS.) Sähkölaite hoitoalueella. Verkkodokumentti, Suomen Sairaалatekniiikan yhdistys ry. Luettu 16.12.2015
http://ssty.fi/download/hki2014/015_Timo_Saisa.pdf
- 3 SFS 6000-7-710 Pienjännitesähköasennukset. 2012. Osa 7-710: Erikoistilojen ja -asennusten vaatimukset. Lääkintätilat. Helsinki. Suomen Standardisoimisliitto SFS.
- 4 Periaatteet näytteenottotoiminnan arvioimiseksi. 2012. Verkkodokumentti.
http://www.finis.fi/documents/upload/finis_a1_periaatteet_naytteenottotoiminnan_arvioimiseksi.pdf Luettu 16.12.2015
- 5 Markkinakatsaus, kevät 2016. Verkkodokumentti. Catella Oyj,
<http://www.catella.com/fi/Suomi/CorporateFinance/Tutkimus/Markkinakatsaukset/Catellan-Markkinakatsaus-kevat-2016/> Luettu 26.4.2016

VUOKRASOPIMUS

1. Vuokranantaja Vuokraaja Oy
 (y-tunnus 000-00)
 Lähiosoite 1
 000X0 PAIKKAKUNTA
 puh. (0X) 000XX11

2. Vuokralainen Yritys Oy
 (y-tunnus 000000-0)
 Lähiosoite 1
 000X0 PAIKKAKUNTA

3. Vuokrattavat tilat

Tällä vuokrasopimuksella vuokrataan Vuokraaja Oy:n (Lähiosoite 1, 00X00 PAIKKAKUNTA) X -rakennuksen X.krs:n toimistotilat pinta-alaltaan X m2 (jäljempänä toimitilat). Lisäksi sovitaan ulkoalueella sijaitsevien autopaikkojen vuokraamisesta. Tilat vuokrataan toimisto- ja pysäköintikäyttöön.

4. Sopimuksen voimassaolo ja irtisanominen

Sopimus on voimassa toistaiseksi kuuden (6) kuukauden molemmin puolisella irtisanomisajalla. Ensimmäinen irtisanomisajankohta x.x.xxxx (2 v päästä sopimuksen alkamisesta). Vuokra-aika alkaa x.x.20xx.

5. Palvelut

Vuokranantaja tuottaa kohteessa vuokralaisille ja tilojen käyttäjille suunnattuja erilaisia lisäarvopalveluja. Nämä palvelut eritellään peruspalveluihin, jotka liittyvät kiinteästi ja

erottamattomasti varsinaiseen vuokrasopimukseen ja lisä- palveluihin, jotka vuokralainen mahdollisesti erikseen tilaa vuokranantajalta.

Vuokrasopimukseen liittyvät peruspalvelut ovat:

- toimistosähkö
- aula- ja vastaanottopalvelut
- vuokralaisen tilojen siivouspalvelut

Peruspalvelujen voimassaolo ja irtisanomisehdot noudattavat varsinaisen vuokrasopimuksen ehtoja ja ne voidaan irtisanoa ainoastaan irtisanomalla myös varsinainen vuokrasopimus. Lisäpalveluista laaditaan erillinen palvelusopimus Vuokraaja Oy:n ja vuokralaisen välille, jossa palvelun sisältö on yksityiskohtaisesti kuvattu.

6. Vuokran määrä

Toimistotilojen vuokra muodostuu pääoma- ja ylläpitovuokrasta. Lisäksi vuokralaiselta veloitetaan erillinen maksu palveluista.

6.1 Pääomavuokra

Kohdassa 3 mainittuihin pinta-aloihin perustuva vuokrattavien toimitilojen arvonlisäveroton pääomavuokra ilman indeksitarkistusta on täyteen euroon pyöristettynä yhteensä x euroa kuukaudessa. Ulkoalueen sähköistettyjen autopaikkojen arvonlisäveroton pääomavuokra (erillinen sopimus) ilman indeksitarkistusta on xx euroa/autopaikka kuukaudessa.

Summat perustuvat seuraaviin yksikköhintoihin:

toimistotilat x,xx €/m²/kk

ulko-alueen autopaikat x,xx €/ap/kk

Autopaikkojen sähkönkulutus sisältyy vuokraan.

Vuokratilan pinta-alaa laskettaessa kevyiden väliseinien peittämä lattia-ala lasketaan vuokrattuun alaan.

Vuokranmaksuvelvollisuuden alkamishetkellä maksettava peruspääomavuokra määräytyy kohdan 7 indeksitarkistuksen mukaisesti.

6.2 Ylläpitovuokra

Pääomavuokran lisäksi vuokralainen maksaa kohdan 3 mukaisesti vuokraamiensa toimistotilojen osuudelta kiinteistön ylläpidon kustannukset ylläpitovuokrana. Autopaikoista ei makseta erikseen ylläpitovuokraa.

Vuokranantaja on velvollinen järjestämään ylläpidon ammattitaitoisesti ja tehokkaasti siten, että vuokralaisen edut tulevat kohtuudella otetuksi huomioon.

Ylläpitovuokrana veloitettavien kulujen määrä perustuu kiinteistön ylläpitokuluista kullekin kalenterivuodelle laadittuun kustannusvastaavuuteen perustuvaan talousarvioon, jonka vuokranantaja saattaa vuokralaisen tiedoksi. Kulujen toteutumista seurataan vuokranantajan järjestämän kirjanpidon avulla. Ylläpitovuokran vastaavuus ylläpitokuluihin tarkistetaan vuosittain.

Tällä sopimuksella vuokrattujen tilojen ylläpitokustannusten ja siten vuokralaiselta perittävän ylläpitovuokran arvioitu määrä vuokra-ajan alkaessa on x,xx euroa toimistoneliömetriltä. Ylläpitovuokran määrä voi poiketa esitetystä arviosta joko ylös tai alaspäin.

6.3 Palvelumaksut

Vuokralainen maksaa sekä kiinteästi vuokrattaviin toimitiloihin liittyvistä peruspalveluista että tilaamistaan lisäpalveluista palvelumaksua.

Vuokranantaja on velvollinen järjestämään peruspalvelut ammattimaisesti ja tehokkaasti ja se vastaa siitä, että palvelut on hinnoiteltu kilpailukykyisesti vuokralaisen kohtuulliset edut huomioon ottaen. Kilpailukykyisyydellä tarkoitetaan sitä, että palvelun laatutaso säilyy vuokralaista tyydyttävänä eikä sen hinta/laatusuhde ylitä markkinoilla vastaavasta palvelusta perittävää hintaa.

Peruspalvelujen hinnat ovat vuokra-ajan alkaessa:

- toimistosähkön hinta (energia+siirto) määrittyy kulloinkin voimassaolevan hinnanaston mukaan
- aula-/vastaanottopalvelut x,xx €/m²
- siivouspalvelu 1 x vko, sovitun palvelukuvauksen mukaan x,xx €/m²

Palvelumaksuja tarkistetaan vuosittain yleistä kustannustason muutosta vastaavasti.

6.4 Arvonlisävero

Pääomavuokra, ylläpitovuokra ja palvelumaksu maksetaan arvonlisäverollisena siten, että niihin lisätään kulloinkin voi-massa olevan verokannan mukainen arvonlisävero.

7. Indeksiehto

Edellä sanottu peruspääomavuokra sidotaan KYKI-indeksiin seuraavasti:

- perusindeksi on viimeisin tiedossa oleva pisteluku (0X/2XXX: 1XX,X)
- pääomavuokran määrää tarkistetaan puolivuositain eteenpäin kulloinkin kesä- tai joulukuun indeksipisteluvun mukaisesti niin, että peruspääomavuokraa korotetaan samassa suhteessa kuin vertailuluku on perusindeksiä suurempi.

Puolivuositain tarkistettua pääomavuokraa maksetaan aina kulloinkin seuraavan elokuun tai helmikuun alusta alkaen.

Ensimmäinen indeksitarkistus tehdään edellä sanotusta poiketen vuokranmaksuvelvollisuuden alkaessa ja vertailuindeksin pistelukuna käytetään viimeisintä julkaistua indeksipistelukua.

Indeksipisteluvun mahdollinen aleneminen ei vaikuta vuokraan alentavasti.

8. Vuokranmaksuvelvollisuuden alkaminen ja vuokran maksaminen

Vuokranmaksuvelvollisuus alkaa kohdan 4. mukaisen vuokra-ajan alusta. Vuokralainen maksaa pääoma- ja ylläpitovuokran sekä palvelumaksun arvonlisäveroineen laskua vastaan kuukausittain etukäteen viimeistään kunkin kuukauden 2. päivänä vuokranantajan ilmoittamalle pankkitilille. Sähkönkulutuksesta laskutetaan jälkikäteen toteutuneen kulutuksen mukaan (jos ei laskutusta neliöperusteisesti).

Vuokranmaksun mahdollisesti viivästyessä suoritetaan maksamattomalle määrälle korkolain mukaan määräytyvää vuotuista viivästyskorkoa eräpäivästä maksupäivään saakka.

9. Vuokravakuus

Vuokranmaksun sekä muiden vuokrasopimuksen mukaisten ehtojen täyttämisen vakuudeksi vuokralainen luovuttaa vuokranantajalle määrältään kolmen (3) kuukauden peruspääoma- ja ylläpitovuokraa sekä niille laskettua arvonlisäveroa vastaavan pankkitakauksen tai muun vuokranantajan hyväksymän vastaavansuuruisen vakuuden.

Vuokravakuus luovutetaan vuokranantajalle viimeistään 1 kuukautta ennen vuokra-ajan alkamista. Vuokrasopimus tulee vuokranantajaa sitovaksi, ja vuokralaisella on oikeus tilojen hallintaan vasta, kun vuokranantajalle on toimitettu täysimääräinen vakuus.

Vuokravakuuden on oltava voimassa vähintään yhden (1) kuukauden vuokrasopimuksen päättymisen jälkeen.

10. Vuokralaisen velvollisuudet

10.1 Vuokratilojen käyttö

Vuokralainen sitoutuu käyttämään vuokrattuja tiloja tässä sopimuksessa määriteltyyn tarkoitukseen ja arvonlisävero-laissa tarkoitetulla tavalla täysin vähennykseen oikeutta-vaan käyttöön. Jos vuokranantaja joutuu vuokralaisen toimenpiteiden tai laiminlyöntien johdosta maksamaan ylimääräistä veroa, veronlisäystä tai veronkorotusta tekemistään arvonlisäverovähennyksistä, vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle tätä vastaavan määrän.

Vuokralainen on velvollinen hoitamaan vuokrattuja tiloja ja käyttämiään yhteisiä tiloja huolellisesti sekä huolehtimaan siitä, että niiden käyttäjät noudattavat terveyden, siisteiden ja järjestyksen ylläpitämiseksi annettuja säännöksiä ja määräyksiä.

Vuokralainen saa kiinnittää viranomaisten hyväksymiä valo-mainoksia tai kilpiä kiinteistön seinään tai muihin rakenteisiin ainoastaan vuokranantajan luvalla. Vuokralainen vastaa kaikista mainosten ja kilpien asennus- ja käyttökustannuksista.

Vuokralaisen velvollisuudesta ilmoittaa vuokranantajalle vuokrattuja tiloja kohdanneesta vahingosta sekä vuokralaisen vahingon-korvausvelvollisuudesta on säädetty liikehuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa.

Vuokralainen vastaa toimintansa vuokratuilla tiloille asettamien vaatimusten täyttämisestä ja tämän toimintansa vuokratiloille aiheuttamasta kulutuksesta, rasituksesta ja korjaus-tarpeesta, lukuun ottamatta normaalia kulumista.

Vuokralainen ottaa ja kustantaa itse toimintansa edellyttämät luvat ja vakuutukset.

10.2 Sähkö, vesi, jätehuolto, kalusteet

Vuokralainen vastaa vuokraamiensa tilojen sekä niitä yksinomaan palvelevien laitteiden sekä mahdollisten valomainostensa tai vastaavien osalta kuluttamastaan sähköstä, jonka vuokranantaja perii vuokralaiselta erikseen. Lisäksi vuokralainen vastaa tilojensa muusta kuin palvelusopimuksen mukaisesta toimistotilojen siivouksesta sekä epätavanomaisten jätteiden vaatimasta jätehuollosta. Lisäksi vuokralainen vastaa kustannuksellaan vuokratuissa tiloissa olevien vuokra-aikanaan särkyneiden valaisinten korjaamisesta, sisustukseen liittyvistä korjauksista ja muutoksista sekä hallinnassaan olevien tilojen avattavien ikkunoiden pesusta.

10.3 Tietoliikenne

Kiinteistössä on fyysinen tietoverkko jota vuokranantaja pitää alkuperäisessä muodossaan kustannuksellaan yllä. Tietoliikennejärjestelmien kaikki kiinteästi asennetut kaapeloinnit ja niihin kiinteästi liitetyt laitteet sekä järjestelmien talojakamossa ja muissa kiinteistökohtaisissa teletiloissa sijaitsevat keskuslaitteet ja valvontatietokoneet ohjelmiseen ovat kiinteistön omistajan tai vuokranantajan omaisuutta. Vuokranantaja osoittaa rakennukseen asennetusta tietoliikenne-kaapeloinnista vuokralaisen käyttöön johtoja tai kuituja, joita vuokralainen voi käyttää tietoliikenneyhteyksiensä muodostamiseen. Vuokralainen saa tehdä edellä mainittuihin kaapelointeihin tai laitteisiin vain vuokranantajan hyväksymiä muutoksia ja lisäyksiä. Vuokralainen vastaa tehtyjen muutosten ja lisäysten dokumentoinnista. Kaikki tehdyt muutokset ja lisäykset jäävät kiinteistön omistajan omistukseen vuokrasopimuksen päätyttyä.

Jos vuokralainen haluaa viedä esim. asentamansa kaapelit mukanaan muuttaessaan pois, tulee hänen palauttaa kaapelointi siihen tilaan, jossa se oli ennen muutosta.

Vuokranantaja järjestää talojakamoon ja muihin kiinteistö-kohtaisiin teletiloihin pääsyyn liittyvän avauspalvelun ja kunkin tietoliikennejärjestelmän nimetty ylläpitäjä valvoo näissä tiloissa suoritettavia toimenpiteitä.

Vuokralainen järjestää itselleen ja huolehtii itse tarvitsemistaan tieto- ja puhelinliikenneyhteyksistä sekä puhelinkeskuksista ja -koneista sekä vastaa niistä johtuvista kaikista kuluista.

Kiinteistöön ei saa lisätä omia langattomia verkkoratkaisuja ilman vuokranantajan lupaa. Luvatta lisätyt langattomat verkkoratkaisut saattavat aiheuttaa häiriöitä kiinteistön langattomaan tietoliikenneverkkoon. Häiriöiden selvittämisestä aiheutuneista kuluista vastaa luvattoman verkon haltija.

11. Vuokranantajan velvollisuudet

11.1 Isännöinti, huolto ja ylläpito

Vuokranantaja järjestää ja vastaa kiinteistön isännöinnistä, huollosta ja ylläpidosta. Vuokranantaja sitoutuu huoltamaan ja ylläpitämään kiinteistöä huolellisen kiinteistönomistajan tavoin. Tilapäiset toimintahäiriöt tai laiterikot vesi-, viemäri-, lämpö-, sähkö- tai tietoliikenneteknisissä laitteissa tai rakenteissa taikka niiden kautta toimitettavien hyödykkeiden jakelussa tai kiinteistön hoidon kannalta tarpeelliset ennalta ilmoitetut katkokset eivät oikeuta vuokralaista vahingonkorvaukseen tai vuokran alennukseen, elleivät ne johdu vuokranantajan tuottamuksesta. Vuokranantaja ei myöskään ole velvollinen korvaamaan vuokralaisen omaisuudelle tai toiminnalle syntyneitä vahinkoja, jotka ovat syntyneet edellä sanotuista syistä.

11.2 Kulikutunnisteet

Vuokranantaja luovuttaa kustannuksellaan vuokralaiselle tarvittavan määrän (sijoittuva henkilöstö) rakennuksen ja vuokrattujen tilojen lukitusjärjestelmään soveltuvia kulikutunnisteita kuittausta vastaan edellyttäen, että vuokrasopimus on allekirjoitettu. Mahdollisesti tarvittavat lisäkulutunnisteet vuokralainen saa kiinteistön isännöitsijältä erillistä korvausta vastaan.

12. Muutostyöt

Muutosten toteuttaminen edellyttää aina sitä että muutoksen kustannusvaikutukset ja niiden maksutapa on etukäteen sovittu ja että vuokranantaja on tarkistanut ja hyväksynyt vuokralaisen esittämät muutostyösuunnitelmat. Mahdolliset vuokralaisen muutostyöt edellyttävät vuokranantajan suostumusta. Vuokralaisen tulee suorittaa työt omalla kustannuksellaan vuokranantajan etukäteen tarkistaman ja hyväksymän suunnitelman mukaisesti. Vuokranantaja saa tehdä kiinteistön käytön vaatimia tavan-omaisia korjauksia ja muutoksia vuokratuissa tiloissa ilmoitettuaan töistä etukäteen vuokralaiselle. Olennaista haittaa tai häiriötä aiheuttaviin tällaisiin korjaus- tai muutostöihin vuokranantaja saa ryhtyä ilmoitettuaan siitä vuokralaiselle yksi (1) kuukausi etukäteen. Näissä tapauksissa vuokralaisella ei ole oikeutta purkaa eikä irtisanoa vuokrasopimusta.

13. Kulunhallinta

Kiinteistössä on rajattu, yleisiä ja yhteisiä tiloja sekä sisäänkäyntejä koskeva sähköinen kulunhallintajärjestelmä. Tämän kulunhallintajärjestelmän ylläpidosta vuokranantajalle aiheutuvat kustannukset vuokrattujen tilojen osalta sisältyvät ylläpitoluokkaan. Mikäli vuokralainen haluaa laajentaa kulunhallintajärjestelmää omien tilojensa osalta, tulee vuokralaisen maksaa tästä aiheutuvat kustannukset.

14. Sopimuksen siirtäminen ja alivuokraus

Vuokralainen ei saa siirtää tähän vuokrasopimukseen perustuvia oikeuksiaan ja velvollisuuksiaan tai alivuokrata tiloja ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta. Kielto koskee myös siirtoa liiketoiminnan luovutuksen yhteydessä.

15. Muita ehtoja

Tämän sopimuksen tekemisen jälkeen vuokraustoiminnalle lailla, asetuksella tai ministeriön päätöksellä määrätyistä mahdollisista uusista veroista ja maksuista tai muuttu-

neista verotus- tai maksuperusteista johtuvat vuokranantajalle koituvat maksut korottavat vuokran määrää kustannusvaikutustaan vastaavasti. Vuokranantajalla on voimassaoleva vastuuvakuutus, joka korvaa vakuutusehtojen mukaisesti vahingot enintään X tuhannen (X.000) euron määrään, joka on samalla vuokranantajan ja kiinteistön omistajan vahingonkorvausvastuun yläraja. Vuokranantaja voi korvauksetta käyttää vuokralaisen nimeä markkinointireferenssinään hyvän tavan mukaisesti.

16. Vuokrasopimuksen jatkaminen ja päättymisen

Vuokrasopimuksen päättyessä kaikki vuokralaisen vuokrauskohteeseen vuokranantajan luvalla tekemät korjaukset, lisäykset ja muutokset tulevat vuokranantajan omaisuudeksi. Tämä on otettu huomioon edellä sovittua vuokraa määriteltäessä, eikä vuokralaisella ole oikeutta saada tästä erillistä korvausta. Vuokrasopimuksen päättyessä vuokralaisen on luovutettava vuokrauskohde vuokranantajan hallintaan asianmukaisesti siistittynä, lukuun ottamatta normaalia kulumista.

17. Sopimuksen voimaantulo

Tämä astuu voimaan x.x.xxxx molempien osapuolien allekirjoitettua ja kun vakuus on toimitettu.

18. Sovellettava laki, etusijajärjestys ja erimielisyyksien ratkaiseminen

Mikäli vuokrasopimuksessa ei muuta ole sovittu, sovelletaan vuokrasopimukseen kulloinkin voimassa olevaa lakia liikehuoneistojen vuokrauksesta.

Jos tämän sopimusasiakirjan ja sen liitteiden välillä ilmenee ristiriita, sovelletaan ensisijaisesti tämän sopimusasiakirjan ehtoja ja sen jälkeen liitteitä niiden numerojärjestyksessä. Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset erimielisyydet ratkaistaan toimitilojen sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

19. Salassapito

Osapuolet sitoutuvat pitämään tämän sopimuksen sisällön salassa, lukuun ottamatta tämän sopimuksen olemassaoloa ja osapuolia. Osapuolet saavat kuitenkin luovuttaa tämän sopimuksen sisältämiä tietoja osapuolen kanssa samassa konsernissa olevalle yhtiölle sekä toimivaltaisille viranomaisille näiden pyynnöstä tai muussa tapauksessa pakottavan lainsäädännön sitä edellyttäessä.

20. Sopimuskappaleet

Tätä vuokrasopimusta on tehty kaksi samansanaista kappaletta, yksi vuokranantajalle ja yksi vuokralaiselle.

Päiväys ja allekirjoitukset

Paikkakunnalla, kuukausi x. päivänä 20xx

VUOKRAAJA OY

YRITYS OY

VUOKRASOPIMUS

VUOKRANANTAJA

Nimi Vuokraaja Oy	
Osoite Lähiosoite 1	
00X00 PAIKKAKUNTA	
Puhelin	Fax
Y-tunnus	Pankkiyhteys laskun mukaan

VUOKRALAINEN

Nimi Yritys Oy	
Osoite Lähiosoite 1	
00X00 PAIKKAKUNTA	
Puhelin	Fax
Y-tunnus tai synt.aika	

VUOKRAUSKOHDE

Osoite Lähiosoite 1, 00X00 PAIKKAKUNTA	Vuokrattavat tilat Talo 1, toimisto A6	
Käyttötarkoitus Toimistotila	Pinta-ala 0X htm ²	<input checked="" type="checkbox"/> Liitteenä nro 1 pohjapiirros

Vuokrattava tila vuokrataan sopimushetkellä todetussa kunnossa. Vuokrauskohteen varustelutaso on rakennustapaselostuksen, LVI-järjestelmäkuvauksen ja sähköselostuksen mukainen. Niistä vuokranantaja antaa pyydettäessä jäljennöksen vuokralaiselle.

VUOKRA-AIKA

Määräaikainen sopimus

Toistaiseksi voimassa oleva sopimus

Alkamispvm	Päätymispvm	Hall.oik. siirt.pvm	Alkamispvm	Irtisanomisaika 6 kk, ks. muut ehdot	Hall.oik. siirt.pvm
------------	-------------	---------------------	------------	---	---------------------

VUOKRA

Kokonaistilakustannuksen määrä X,00 €/kk , josta vuokra X,00 €/kk ja palvelujen osuus X,00 €/kk + alv X %	Eräpäivä <input checked="" type="checkbox"/> vuokra etukäteen, kk:n 2. päivä	Viivästyskorko korkolain mukainen
Kokonaistilakustannukseen sisältyy vuokra ja palvelumaksut <input checked="" type="checkbox"/> lämpö <input checked="" type="checkbox"/> vesi <input checked="" type="checkbox"/> kiint.hoito <input checked="" type="checkbox"/> jätehuolto <input checked="" type="checkbox"/> kunnossapito <input checked="" type="checkbox"/> katualueen puhtaanapito <input checked="" type="checkbox"/> sähkö <input checked="" type="checkbox"/> aulapalvelu <input checked="" type="checkbox"/> siivous 1xvko <input type="checkbox"/> autopaikka, kpl		

VUOKRAN KOROTTAMINEN

Vuokra sidotaan <input checked="" type="checkbox"/> KYKI-indeksiin		Vuokraa tarkistetaan vuosittain <input type="checkbox"/> €:lla <input type="checkbox"/> %:lla	
Perusind. julk. kk/v 20XX QX	Pisteluku 1XX,X	Tarkistusajankohta vuosittain 1.1.	Muu vuokrantarkistusperuste
Tarkistusindeksi on tarkistusajankohtaa edeltävän joulukuun indeksin pisteluku. Mikäli indeksin pisteluku on alentunut, vuokraa ei kuitenkaan alenneta. Ensimmäinen tarkistusajankohta on 1.1.2013.			
Palveluhintojen korottaminen: viranomaisten, työmarkkinajärjestöjen tai vastaavien toimenpiteistä (esim. laki, asetus, työehtosopimus, yleinen hintakehitys tms.) johtuvat työhön tai raaka-aineisiin välittömästi vaikuttavat kustannusmuutokset otetaan huomioon palvelumaksua lisäävänä tai vähentävänä tekijänä. Vuokraaja Oy ilmoittaa mahdollisista palvelumaksujen muutoksista kaksi kuukautta ennen ao. muutoksen voimaantuloa.			

ARVONLISÄVERO

Kaikki edellä mainitut määrät on ilmoitettu alv. 0 %. Sekä vuokraan että kaikkiin muihin veloituksiin lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero, sopimushetkellä X %.

Vuokralainen sitoutuu harjoittamaan vuokrauskohteessa yksinomaan arvonlisäverovelvollista toimintaa.

VAKUUS

Tämän sopimuksen velvoitteiden täyttämisen vakuudeksi vuokralainen antaa vuokranantajalle vakuuden. Vuokrasopimus tulee vuokranantajaa sitovaksi vasta, kun vakuus on toimitettu. Vakuus on 3 kk:n kokonaisvuokramäärä (sis. palvelumaksun) arvonlisäveroineen.	Laatu vakuus	Arvo € X,XX	Viim. toim.pvm X.X.2XXX
---	-----------------	----------------	----------------------------

VUOKRASOPIMUS**TIETOLIIKENNE**

Vuokranantaja ylläpitää rakennuksen tietoliikenneverkon ja osoittaa siitä johtoja tai kuituja vuokralaisen käyttöön. Vuokralainen sitoutuu noudattamaan kiinteistön tietoliikenneohjetta. Vuokralainen saa tehdä tietoliikenneverkkoon vain vuokranantajan hyväksymiä muutoksia ja lisäyksiä vuokranantajan valvonnassa. Vuokralainen vastaa tehtyjen muutosten ja lisäysten dokumentoinnista. Kaikki tehdyt muutokset ja lisäykset jäävät kiinteistön omistajan omistukseen vuokrasopimuksen päätyttyä. Kiinteistöön ei saa lisätä omia langattomia verkkoratkaisuja. Luvatta lisätyt langattomat verkkoratkaisut saattavat aiheuttaa häiriötä kiinteistön langattomaan tietoliikenneverkkoon. Häiriöiden selvittämisestä aiheutuneista kuluista vastaa luvottoman verkon haltija.

KULKUTUNNISTEET

Vuokranantaja luovuttaa vuokralaiselle [X] kpl vuokrauskohteen lukitusjärjestelmään soveltuvia kulkutunnisteita kuittausta vastaan. Mahdollisesti tarvittavat lisäkulkutunnisteet vuokralainen saa kiinteistön palvelupäälliköltä erillistä korvausta vastaan.

KORJAUSTYÖT

Vuokranantaja saa tehdä vuokrauskohteessa kiinteistön käytön vaatimia tavanomaisia korjauksia ja muutoksia ilmoitettuaan töistä vuokralaiselle neljätoista (14) päivää etukäteen, ellei jotain toimenpidettä ole tehtävä erityisen kiireellisesti. Olennaista häirtää tai häiriötä aiheuttaviin korjaus- tai muutostöihin vuokranantaja saa ryhtyä ilmoitettuaan niistä vuokralaiselle yksi (1) kuukausi etukäteen. Näissä tapauksissa vuokralaisella ei ole oikeutta korvaukseen eikä vuokrasopimuksen päättämiseen.

VUOKRANANTAJAN VASTUU

Vuokranantajalla on voimassaoleva vastuuvakuutus, joka korvaa vakuutusehtojen mukaisesti vahingot enintään X tuhannen (X.000) euron määrään, joka on samalla vuokranantajan ja kiinteistön omistajan vahingonkorvausvastuun yläraja.

MUUT EHDOT

Vuokrauskohteen edelleenvuokraus, alivuokraus ja vuokraoikeuden siirto ei ole sallittua. Kielto koskee myös siirtoa liiketoiminnan luovutuksen yhteydessä.

Vuokranantaja voi siirtää vuokralaisen toiseen vastaavanlaiseen toimistotilaan samassa kiinteistössä välttämättömien tilamuutosjärjestelyiden takia ilmoittamalla asiasta vuokralaiselle 2 kk:ta ennen muuttopäivää. Tällöin vuokranantaja maksaa muutosta aiheutuvat varsinaiset muuttokustannukset, mutta ei kuitenkaan vuokralaisen liiketoimintaan mahdollisesti muutosta aiheutuvia haittoja.

Vuokratilaa rajaaviin pintoihin ei saa tehdä kiinnityksiä, teippauksia yms. ilman vuokranantajan lupaa.

Tässä sopimuksessa sovitun lisäksi vuokrasuhteessa noudatetaan liikehuoneiston vuokrauksesta annettua lakia (482/1995).

Vuokrasopimus on toistaiseksi voimassa oleva kuuden (6) kk:n molemminpuolisella irtisanomisajalla. Ensimmäinen mahdollinen irtisanomisajankohta on kuitenkin kaksi (2) vuotta sopimuksen allekirjoituksesta.

Peruspalvelujen (=siivous, aulapalvelut ja sähkö) voimassaolo ja irtisanomisehdot noudattavat varsinaisen vuokrasopimuksen ehtoja ja ne voidaan irtisanoa ainoastaan irtisanomalla myös varsinainen vuokrasopimus.

Vuokrasopimuksen irtisanominen lasketaan sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana irtisanominen on suoritettu.

Vuokravakuuden on oltava voimassa vähintään yhden (1) kuukauden vuokrasopimuksen päättymisen jälkeen.

ALLEKIRJOITUKSET

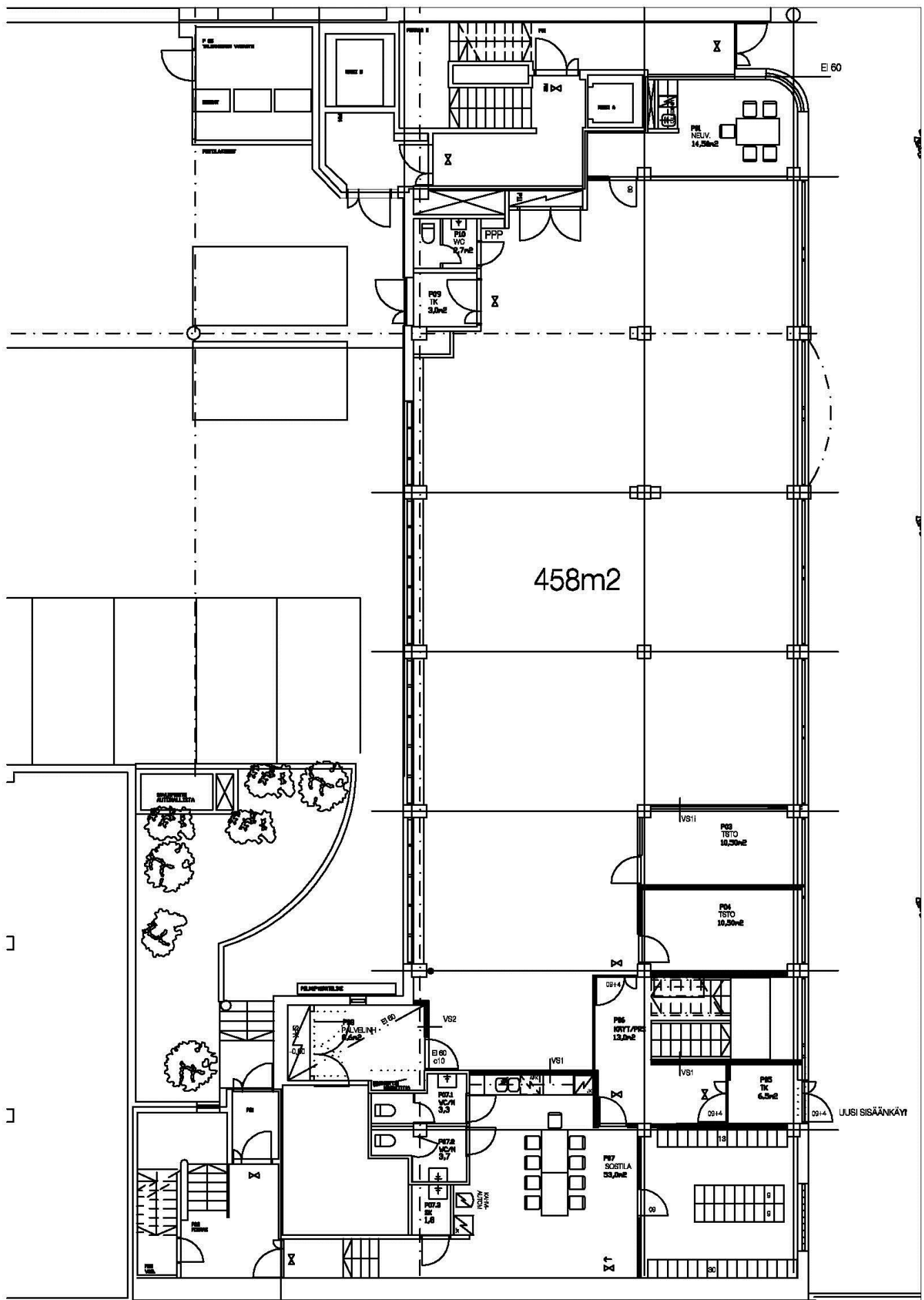
Olemme tutustuneet tämän sopimuksen ehtoihin sekä sopimuksen liitteisiin ja sitoudumme noudattamaan niitä. Tätä sopimusta ja sen liitteitä on laadittu kaksi samasanaista kappaletta.

Paikka ja aika
Paikkakunta X.X.2XXX

Paikka ja aika
Paikkakunta X.X.2XXX

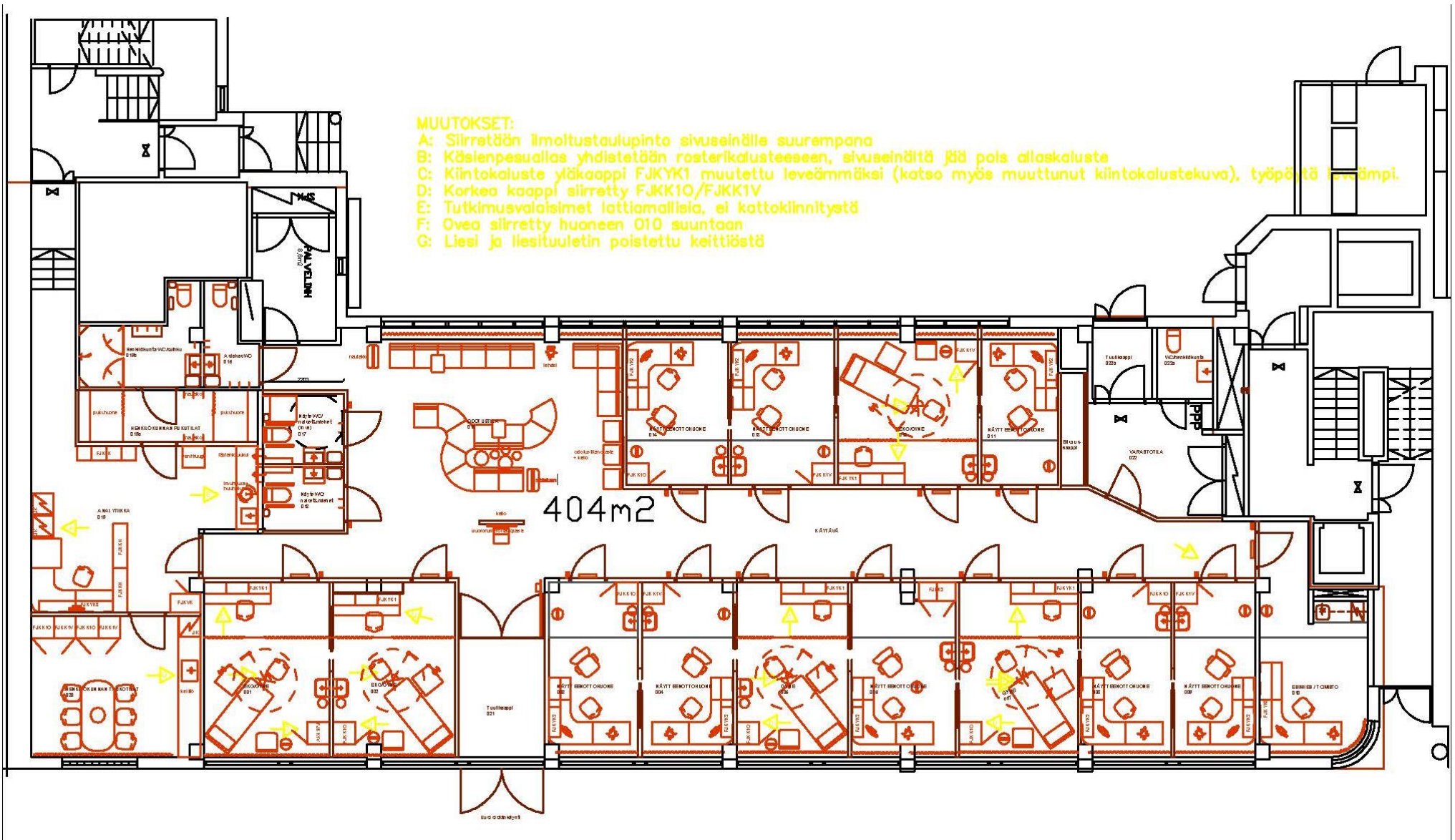
Vuokranantaja
Vuokraaja Oy

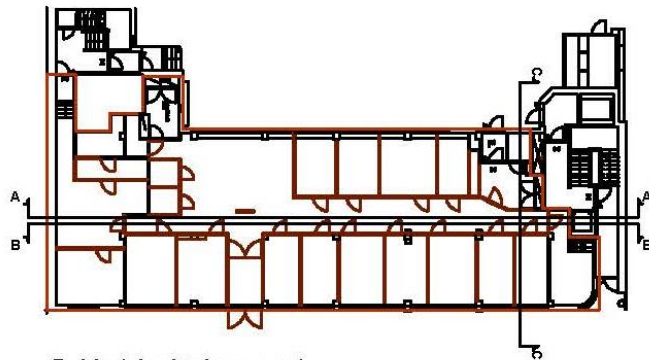
Vuokralainen
Yritys Oy



MUUTOKSET:

- A: Siirretään ilmoitustaulupinto sivuseinälle suurempaan
 B: Käsienpesuallas yhdistetään roosterikalusteeseen, sivuseinältä josta pois alaskalusta
 C: Kiintokaluste yläkaappi FJKYK1 muutettu leveämmäksi (katso myös muuttunut kiintokalustekuva), työpöytä leveämpi.
 D: Korkea kaappi siirretty FJKK10/FJKK1V
 E: Tutkimusvalaisimet lattiamallisia, ei kattoklinnitystä
 F: Ovea siirretty huoneen O10 suuntaan
 G: Liesi ja liesituuletin poistettu keittiöstä





Pohja (ei mittakaavassa)

VÄRIT

SEINÄVÄRIT
Katso erillinen piirustus

OVET JA KÄRMIT
Tikkurila Symphony G497, maalainvalkoinen

KIINTOKALUSTEET
Katso erilliset piirustukset

KALUSTEET JA VARUSTEET

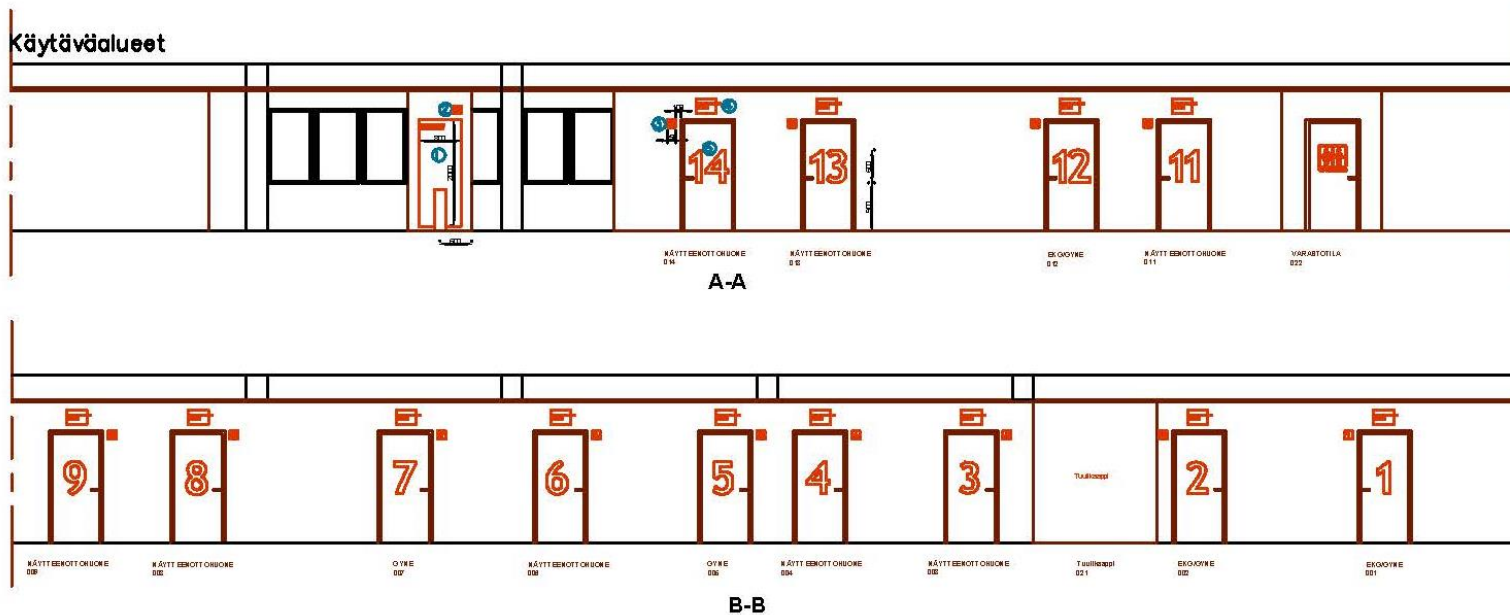
1. KÄ Vuoruneron eräostekytilä 800x2000mm, Perspex Frost 7177 5mm arctic blue
+ siirtorastat Avery Avery 505 EM Blue, Avery 537 EM Light Blue, Avery 513 EM Burgundy,
Avery 506 EM Cactus Green
2. KÄ Kameralavalotus-kytilä 150x5x150mm, Perspex Frost 7177 5mm arctic blue
+ siirtorastat Avery 501EM White
3. KÄ Oviinumerokytilä 150x5x150mm, Perspex Frost 7177 5mm arctic blue
+ siirtorastat Avery 501 EM White
4. KÄ Digitaalinen vuoruneronäyttö, sijainnit ja määrittely ohjelmallisesti suunnitelmien mukaan
5. KÄ Oviinumeropäppäus, Avery 505 EM Blue

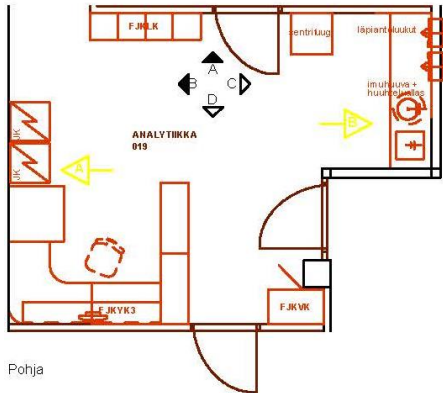
SÄHKÖVARUSTEET JA SÄHKÖT

Varattu valot ja sähköpistevaraukset [REDACTED]n erillisen piirustuksen mukaan.

RU= RAKENNUSURAKKA
KÄ= KÄYTTÄJÄN HANKINNASSA

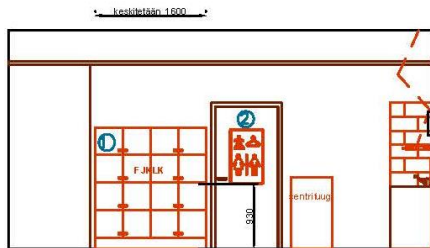
Käytäväalueet



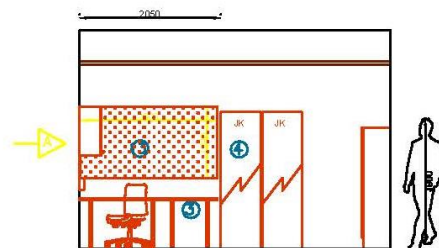


Pohja

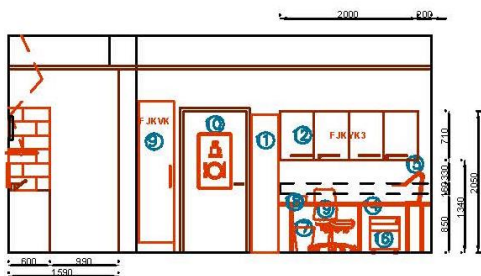
Analytiikka 019



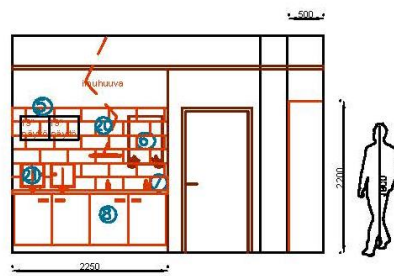
Projektio A



Projektio B



Projektio D



Projektio C

VÄRIT

SEINÄVÄRIT
Katso erillinen piirustus

OVET JA KARMIT
Tikkurila Symphony G497, maalanvalkoinen

KIINTOKALUSTEET
Katso erilliset piirustukset

SEINÄLAATAT
ABL Color ONE white 200x400mm, tililadonta
Saumat: Puhtaan valkoiset

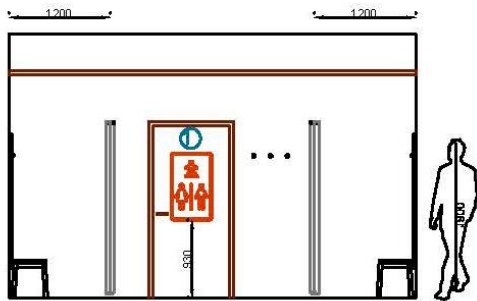
KALUSTEET JA VARUSTEET

1. RU Kiintokaluste, lokerokaapisto, katso piirustus FLJKLK
2. KÄ Opasteteippaus, Avery 505 EM Blue
3. KÄ Verkko-kirjoitinpöytä, 800x800x720mm
4. KÄ Jaakaappi
5. KÄ 19" näytöt, VVC-valvonta
6. RU Peili-kaappi valolla, 3-aukolla ja käsidesi- ja saippua-annostelijoilla, 500x700mm, Hani, valkoinen + KÄ Opasteteippaus, Avery 505 EM Blue
7. RU Hana Oras Cubista allashana2804
8. KÄ Huuhteluallas, Visionmedi, mukana huuhtelualltaan hana (vapaan tilan mitat tarkistettava ennen tilausta)
RU Huuhtelualltaan käsienpesupuolen hana Oras Cubista allashana 2804
9. RU Kiintokaluste, vaatekaappi, katso piirustus FJKVK
10. KÄ Opasteteippaus, Avery 505 EM Blue
11. RU Koppahylly, Sovella, "teollisuusshylly", 1024x400x2000mm
12. RU Kiintokaluste, yläkaappi tupla, katso piirustus FJKVK3
13. RU Ilmoitustaulupinta:
Lintex Air Bulletin Board viistoreuna, 2000x1040mm, 2187 beige Nro.122003
tai BuzzSkin, BuzzSpace, Mocca 33 (Martela)
14. KÄ Työpöytä, Martela Pinta, 2200x600x1200mm, valkoinen
15. KÄ Ikea RANARP, työvalaisin, luonnonvalkoinen
16. KÄ Lipasto, rullilla, 430x600x535mm, Martela Cubio, valkoinen
17. KÄ Paperiroskakoni, Ikea Dokument, hopea, h350mm
18. KÄ Kynäpurkki, Ikea Dokument, hopea
19. KÄ Tytuoli, istuinverhoilu Lauritzen's Silvertex Schwartz 9002, Martela
20. KÄ Poistomuhuuva, Ourex imuhuuva 100
21. KÄ Lapiantoluukku, Visionmedi, 350x350mm (seinän ja aukon mitat tarkistettava ennen tilausta)

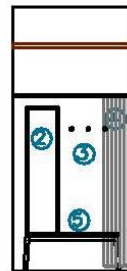


Pohja

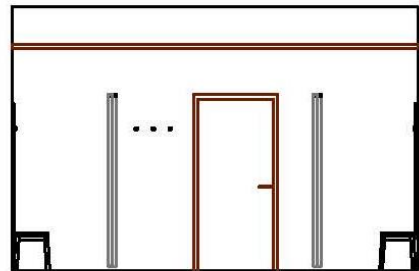
Henkilökunnan pukutilat 019a



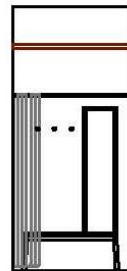
Projektio A



Projektio B



Projektio D



Projektio C

VÄRIT

SEINÄVÄRIT
Katso erillinen piirustus

OVET JA KARMIT
Tikkurila Symphony G497, maalarinvalkoinen

KIINTOKALUSTEET
Katso erilliset piirustukset

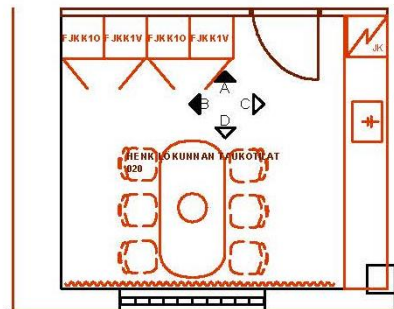
KALUSTEET JA VARUSTEET

1. KÄ Opasteteippaus, Avery 505 EM Blue
2. KÄ Peili, Ikea Stave, valkoinen, 400x1600mm, seinäkiinnitys
3. RU Vaatekoukku, Ikea Grundtal ripustin
4. KÄ Pukuhuoneen verho, Contract Deco
5. KÄ Penkki, Ikea Sigurd, valkoinen, 1140x430x450mm

SÄHKÖVARUSTEET JA SÄHKÖT

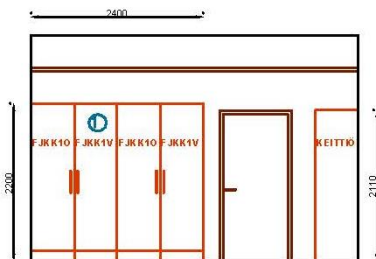
Varattu valot ja sähköpistevaraukset [REDACTED] erillisen piirustuksen mukaan.

RU= RAKENNUSURAKKA
KÄ= KÄYTTÄJÄN HANKINNASSA

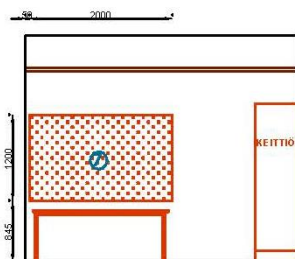


Pohja

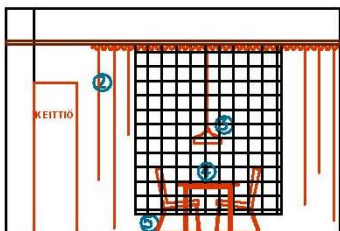
Henkilökunnan taukotila 020



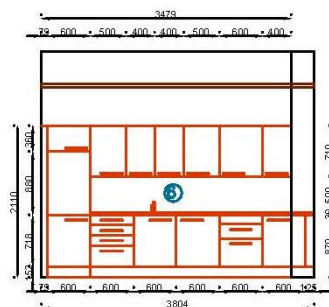
Projektio A



Projektio B



Projektio D



Projektio C

VÄRIT

SEINÄVÄRIT
Katso erillinen piirustus

OVET JA KARMIT
Tikkurila Symphony G497, maalarinvalkoinen

KIINTOKALUSTEET
Katso erilliset piirustukset

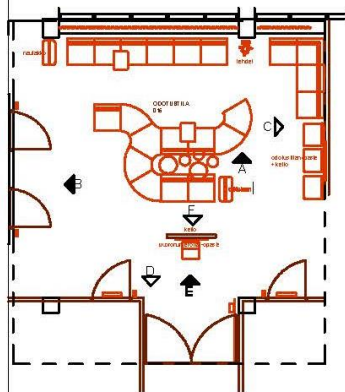
KALUSTEET JA VARUSTEET

1. RU Kiintokaluste, kaappi, katso erilliset piirustukset FJKK10 ja FJKK1V
 2. KÄ Rypytetty verho, koko ikkunan leveys ja korkeus kokonaistoimituksena (kiskot ja verhot), Contract Deco, Kvadrat Time 300, Col.213 "kitti"
 3. KÄ Riippuvalaisin/kattovalaisin, Ikea RANARP, luonnonvalkoinen
 4. KÄ Neuvottelupöytä/ruokapöytä, Martela Pinta, 1800x800x60-85mm, valkoinen kansi, kromijalat
 5. KÄ Neuvottelutuolit/ruokailutuoli, Martela Soft X 365D, tarkennetaan verhoilu
 6. RU Keittiö, katso [REDACTED]
- Hana Oras Cubista keittiöhana pesukoneventtiilillä 2839F
7. RU Ilmoitustaulupinta:
Lintex Air Bulletin Board viistoreuna, 2000x1200mm, 2187 beige Nro.122003
tai BuzzzSkin, BuzzzSpace, Mocca 33 (Martela)

SÄHKÖVARUSTEET JA SÄHKÖT

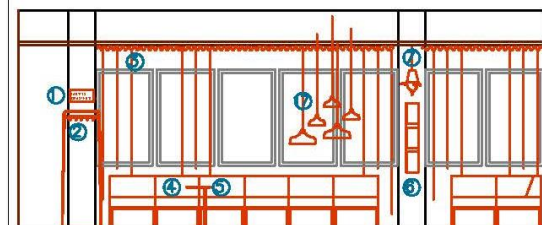
Varattu valot ja sähköpistevaraukset [REDACTED] erillisen piirustuksen mukaan.

RU= RAKENNUSURAKKA
KÄ= KÄYTTÄJÄN HANKINNASSA



Pohja (ei mittakaavassa)

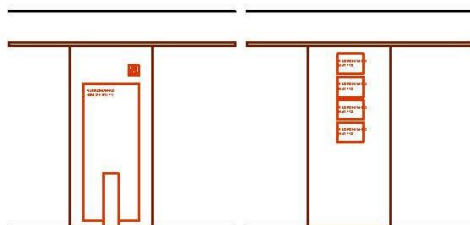
Odostustila 015



Projektio A

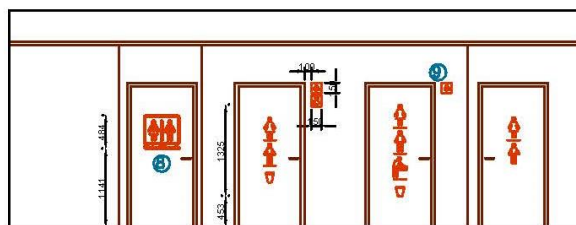


Projektio D

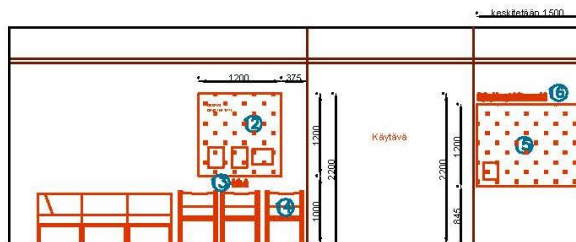


Detalji E

Detalji F



Projektio B



Projektio C

VÄRIT

SEINÄVÄRIT
Katso erillinen piirustus

OVET JA KARMIT
Tikkurila Symphony G497, maalarinvalkoinen

KIINTOKALUSTEET
Katso erilliset piirustukset

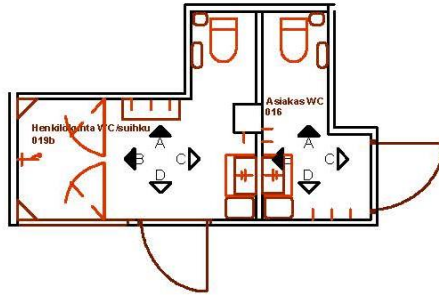
KALUSTEET JA VARUSTEET

1. KÄ Naulakko ja säilytyskaappi opastekyltti, Perspex Frost + siirtotarrat Avery 501EM White
2. KÄ Jalallinen naulakko, 570x300x1700mm, Martela Kaari, v
3. KÄ Rypyttetty verho, koko ikkunan leveys ja korkeus kokon Contract Deco, Kvadrat Time 300, Col.213 "kitti"
4. KÄ Cube sohva 650x650x750mm, Martela Kankaat Cubeen, Laurantson's Silververtex Baltic 3066, Blue/Si Diamante 6618 Jalat kromi
5. KÄ Trailer -pöytä, 450x340xh590mm, Valkoinen, Martela
6. KÄ Inno WallCase seinäkinniteinen lehtiteline, epoksipinn kiiltävä valkoinen 190x50x1000mm
7. KÄ Ruukku ja viherkasvi, Boskke, SkyPlanter M
8. KÄ Opasteteippaus, Avery 505 EM Blue
9. KÄ Ovinumerokyltit, 150x5x150mm, Perspex Frost 7T77 5 + siirtotarrat Avery 501EM White
10. KÄ Opasteteippaus, Avery 505 EM Blue
11. KÄ Vuoronumeronäyttö, Intermarketing
12. KÄ Odostustilan opastekyltti 1200x5x1200mm, Perspex Frc + siirtotarrat Avery Avery 505 EM Blue, Avery 537 EM Ligh Avery 506 EM Cactus Green
13. KÄ Opasteteippaus, Avery 505 EM Blue
14. KÄ Kari 1 tuoli, istumakorkeus 620mm, valkoiset runko-osi ei istuinpehmustetta, huopanaostat, Martela
15. RU Ilmoitustaulupinta: Lintex Air Bulletin Board viistoreuna, 1000x1200mm, 2187 tai BuzzSkin, BuzzSpace, Mocca 33 (Martela) + palautelaatikko KÄ Toknet postilaatikko valkoinen
16. KÄ Mitä voisimme tehdä paremmin? -tarra, 1000x130mm,
17. KÄ Riippuvälaisin Ikea Ranarp 28cm 3kpl ja 38cm 2kpl

SÄHKÖVARUSTEET JA SÄHKÖT

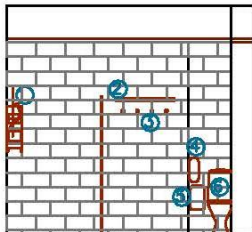
Varattu valot ja sähköpistevaraukset [redacted] erillisen piirustuk

RU= RAKENNUSURAKKA
KÄ= KÄYTTÄJÄN HANKINNASSA

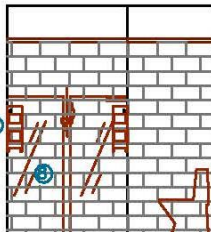


Henkilökunta WC/suihku 019b
Asiakas WC 016

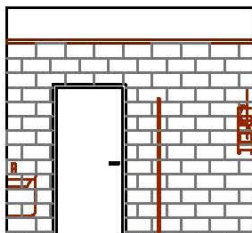
Henkilökunta WC/suihku 019b



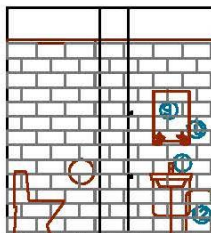
Projektio A



Projektio B

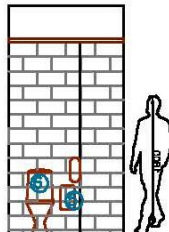


Projektio D

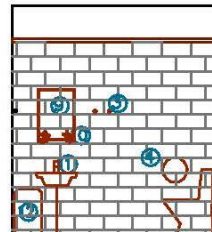


Projektio C

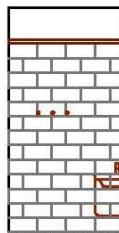
Asiakas WC 016



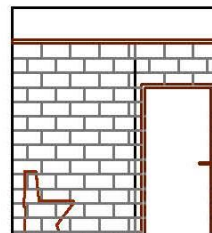
Projektio A



Projektio B



Projektio D



Projektio C

VÄRIT

LAATOITUS

ABL Concept Rako Object Color ONE RAL 0805005 200x400mm k
laattasaumat kohdistetaan lattialaatoituksen saumojen kanssa,
saumausväri mahdollisimman yhtenäinen sävy laatan kanssa

OVET JA KARMIT

Tikkurila Symphony G497, maalarinvalkoinen

KALUSTEET JA VARUSTEET

1. RU Suihku Oras Cubista sadesuihkuhana käsisuihkulla 2892
2. RU Pyyhehylly Ikea Grundtal 800x280mm 4-tankoa, ruostumaton
3. RU Vaatekoukku, Ikea Grundtal ripustin
4. RU Tork annostelija Mini Jumbo WC-paperille, musta, 555008
5. RU Tork, Roska-astia (saniteetti) 5l, musta, 564008, 190x160x33
6. RU WC-istuin IDO Seven D
7. RU Kulmahylly Ikea Grundtal 260x580mm ruostumaton teräs
8. RU Suihkuseinä IDO Showerama 8-01, savulasi, leveys 780mm
4980033078, 5854364, 7394118444966
9. RU Peilikaappi valolla, 3-aukolla ja käsidesi- ja saippua-annost.
10. KÄ. Opasteteippaus, Avery 505 EM Blue
11. RU Hana Oras Cubista allashana 2804
Käsienpesuallas IDO Seven D 11113+kannakkeet ja
IDO Seven D alakaappi valkoinen 9791001001, 500x390x500mm
12. RU Tork, Roska-astia 50l, musta, 563008, 389x289x629mm

SÄHKÖVARUSTEET JA SÄHKÖT

Varattu valot ja sähköpistevaraukset erillisen piirustuksen.

RU= RAKENNUSURAKKA

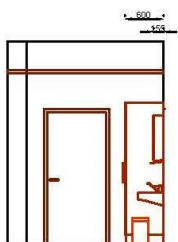
KÄ= KÄYTTÄJÄN HANKINNASSA

Näytteenottohuone 003

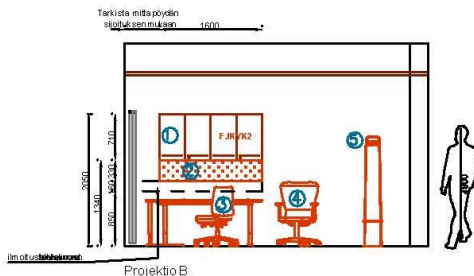
(Näytteenottohuoneet 004, 006, 008, 009, 011, 013 ja 014 yhtenevät
Näytteenottohuone 003 kanssa yllä kirjatulla poikkeavuuksilla)



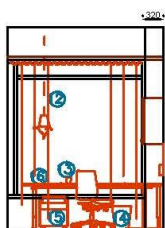
Pohja



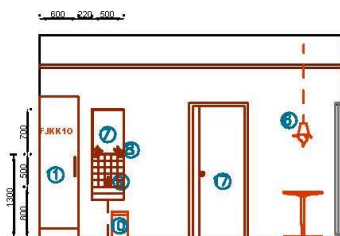
Projekti A



Projekti B



Projekti D



Projekti C

VÄRIT

SEINÄVÄRIT
Katso erillinen piirustus

LAATOITUS
ABL Color ONE white 100x100mm,
Saumat: Puhtaan valkoiset!

OVET JA KARMIT
Tikkurila Symphony G497, maalarinvalkoinen

KALUSTEET JA VARUSTEET

1. RU Kiintokaluste, yläkaapisto tupla 1600mm, katso erillinen piirustus FJKYK2
2. KÄ Lintex Air Bulletin Board viistoreuna, 1600x330mm, 2187 beige Nro.122003 tai BuzzisKin, BuzzisSpace, Mocca 33 (Martela)
3. KÄ Työtuoli, istuinverhoilu Lauritzon's Silvertex Schwartz 9002, Martela
4. KÄ Näytteenottohuone käsikahvin, musta nahkaverhoilu
5. KÄ Jalallinen naulakko, 300x300x1700mm, Martela Kaari, valkoinen, Keppeline, Martelan Kaari naulakon ympärille, valkoinen metallirengas
6. KÄ Ruukku ja viherkasvi, Boskke, SkyPlanter M
7. RU Peiliikaappi valolla, 3-aukollia ja käsidesi- ja saippua-annostelijoilla, 500x700mm, Hari, valkoinen
8. KÄ Opasteleippaus Avery 501EM White
9. RU Hana Oras Cubista allashana 2804
10. KÄ Eräbanta poljinroskis 121 rst kiiltävä, 47 81 23 Kiillotettuteras, Tamsale
11. RU Kiintokaluste, kaappi 600mm, oikea, katso erillinen piirustus FJKK10
12. KÄ Rypyttetty verho, koko-ikkunan leveys ja korkeus kokonaistoimituksena (kiskot ja verhot), Contract Deco, Kvadrat Time 300, Col 213 "kitti"
13. KÄ Kynäpurkki, Ikea Dokument, hopea
14. KÄ Paperiroskakori, Ikea Dokument, hopea, h350mm
15. KÄ Lipasto, ruutilla, 430x600x535mm, Martela Cubio, valkoinen
16. KÄ Työpöytä Martela Pinta, 2200x600x1800mm, valkoinen
17. KÄ Maisemakuvatapetti liukuoveen

SÄHKÖVARUSTEET JA SÄHKÖT

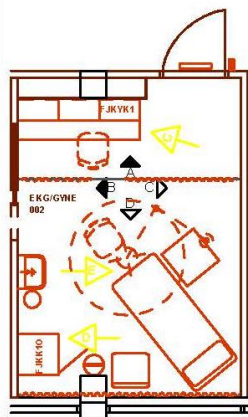
Varattu valot ja sähköpistevaraukset erillisen piirustuksen mukaan.

RU= RAKENNUSURAKKA
KÄ= KÄYTTÄJÄN HANKINNASSA

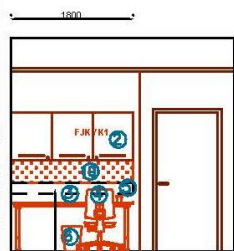
HUOM!

Näytteenottohuone 004: peilikuva, liukuovet huoneen molemmin puolin, lavuaarin sijoitus
ovi käytävälle pohjakuvan mukaisesti!
Näytteenottohuone 006: liukuovet huoneen molemmin puolin, lavuaarin sijoitus, liukuovet
ovi käytävälle pohjakuvan mukaisesti, pöydän nurkkaan kiintokaluste "FJKK2"
Näytteenottohuone 008: liukuovet huoneen molemmin puolin, lavuaarin sijoitus, liukuovet
ovi käytävälle pohjakuvan mukaisesti!
Näytteenottohuone 009: peilikuva, lavuaarin sijoitus, liukuovet ja
ovi käytävälle pohjakuvan mukaisesti!
Näytteenottohuone 011: ilman korkeaa kiintokalustetta, lavuaarin sijoitus, liukuovet ja
ovi käytävälle pohjakuvan mukaisesti!
Näytteenottohuone 013: peilikuva, liukuovet huoneen molemmin puolin, lavuaarin sijoitus
ovi käytävälle pohjakuvan mukaisesti!
Näytteenottohuone 014: peilikuva, lavuaarin sijoitus, liukuovet ja
ovi käytävälle pohjakuvan mukaisesti!

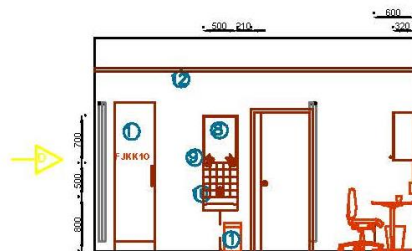
EKG/GYNE 002
(EKG/GYNE 001, 005, 007 ja 012 yhtenevät EKG/GYNE 002 –huoneen kanssa
ylä kirjatuilla poikkeavuuksilla)



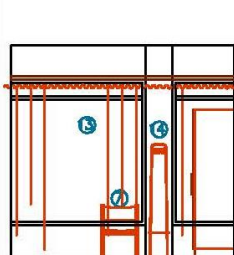
Pohja



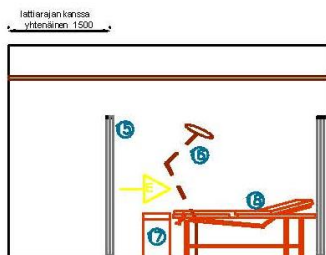
Projektio A



Projektio B



Projektio D



Projektio C

VÄRIT

SEINÄVÄRIT
Katso erillinen piirustus

LAATOITUS
ABL Color ONE white 100x1000mm,
Saumat: Puhtaan valkoiset!

OVET JA KARMIT
Tikkurila Symphony G497, maalarinvalkoinen

KALUSTEET JA VARUSTEET

1. RU Kiintokaluste, kaappi 600mm oikea, katso erillinen piirustus FJKK10
2. RU Kiintokaluste, yläkaappi tripla 1800mm, katso erillinen piirustus FJKYK1
3. KÄ Työpöytä, 1200x600mm, Martela Pinta, valkoinen
4. KÄ Työtuoli, istuinverhoilu Laurantzon's Silvertex Schwartz 9002, Martela
5. KÄ Kynäpurkki, Ikea Dokument, hopea
6. KÄ Paperiroskakori, Ikea Dokument, hopea, h350mm
7. KÄ Kari 1 tuoli, istumakorkeus normaali, valkoiset runko-osat/kokovalkoinen, ei istuinverhoilua, huopanaatat, Martela
8. RU Peili-kaappi valolla, 3-aukolla ja käsidesi- ja saippua-annostelijoilla, 500x700mm, Hari, valkoinen
9. KÄ Opastetieppaus Avery 501EM White
10. RU Hana Oras Cubista allashana 2804
Käsienpesuallas IDO Seven D 11113+kannakkeet
11. KÄ Brabantia poljinroskis 12l rst kiiltävä, 47 81 23 Kiillotettu teräs,Tamsale
12. KÄ Maisemakuvateotus kattoon, kuvatulostus alakattolevyihin, katso erillinen piirustus
13. KÄ Rypytetty verho, koko ikkunan leveys ja korkeus kokonaistoimituksena (kiskot ja verhot), Contract Deco, Kvadrat Time 300, Col.213 "kitti"
14. KÄ Jalallinen naulakko, 300x300x1700mm, Martela Kaari, valkoinen, Keppiteline, Martelan Kaari naulakon ympärille, valkoinen metallirengas
15. KÄ Potilasverho ja kiskot kokonaistoimituksena, tarkennetaan väri ja malli
16. KÄ Merilux tutkimusvalaisin, lattiamalli
17. KÄ Brabantia Laundry Bin 60l rst kiiltävä, Kiillotettu teräs,Tamsale
18. KÄ Tutkimussänky
19. RU Ilmoitustaulupinta:
Lintex Air Bulletin Board viistoreuna, 1200x330mm, 2187 beige Nro.122003
tai BuzziSkin, BuzziSpace, Mocca 33 (Martela)

SÄHKÖVARUSTEET JA SÄHKÖT

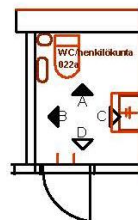
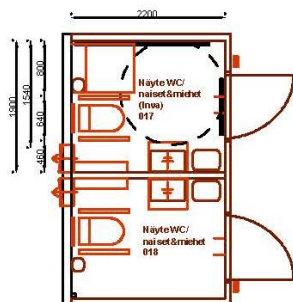
Varattu valot ja sähköpistevaraukset [REDACTED] erillisen piirustuksen mukaan.

RU= RAKENNUSURAKKA
KÄ= KÄYTTÄJÄN HANKINNASSA

EKG/GYNE 001, 005, 007 ja 012

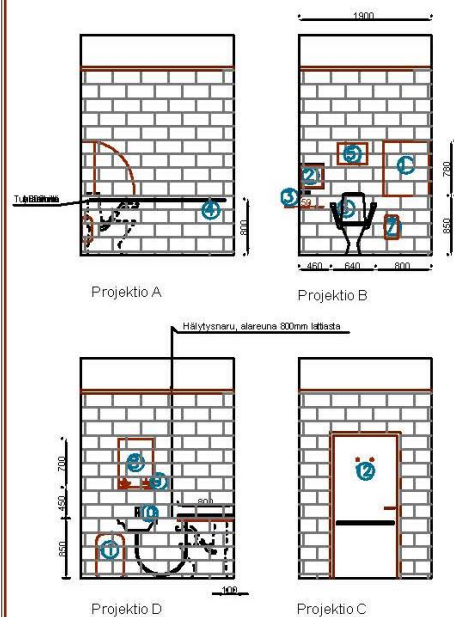
HUOM!

EKG/GYNE 001: Ilman pilarikotelointia, tutkimuspuolen kalustus peilikuva
EKG/GYNE 005: peilikuva, liukuovet huoneen molemmin puolin ja ovi käytävälle
pohjakuvan mukaisesti, kiintokalustekaappi 800mm vasen "FJKK1V"
EKG/GYNE 007: peilikuva, liukuovet huoneen molemmin puolin, lavuaarin sijoitus ja
ovi käytävälle pohjakuvan mukaisesti, kiintokalustekaappi 600mm vasen "FJKK1V"
EKG/GYNE 012: peilikuva, liukuovet huoneen molemmin puolin pohjakuvan mukaisesti,
kiintokalustekaappi 800mm vasen "FJKK1V"

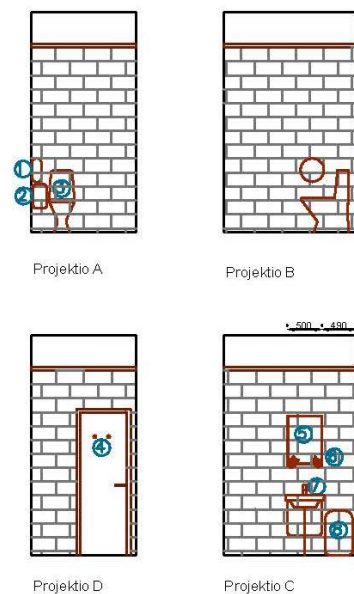


Näyte WC 017 ja 018
WC/henkilökunta 022a

Näyte WC 017 (018 peilikuva, ilman hoitotasoa)



WC/Henkilökunta 022a



VÄRIT

LAATOITUS

ABL Concept Rako Object Color ONE RAL 0805005 200x400mm keskil
laattasaumat kohdistetaan lattialaatoituksen saumojen kanssa,
saumausväri mahdollisimman yhtenäinen sävy laatan kanssa

OVET JA KARMIT

Tikkurila Symphony G497, maalarinvalkoinen

KALUSTEET JA VARUSTEET

NÄYTE WC 017 ja 018

1. KA Robust kokovalkoinen hoitopöytä, Korkeus: 780 mm, Leveys: 660 mm, Syvyys hoitotaso ylhäällä: 200 mm, Syvyys hoitotaso alaslaskettuna: 770 mm
2. KA Lapiantolukku Visionmedi, aukon ja seinän syvyys tarkistettava
3. RU Taso, 800x150mm, suorareunaista valkoista kosteudenkestävä
4. RU Tukikaiteet seinille ja hälytysnaru
5. KA WC-opaste A3
6. RU WC-istuin IDO Seven D varustettuna IDO SevenD kyynärtailla
7. RU Tork, Roska-astia (saniteetti) 5l, musta, 564008, 190x160x338mm
8. RU Peilikaappi valolla, 3-aukolla ja käsidesi- ja saippua-annostelijoi
9. KA Opasteteippaus, Avery 505 EM Blue
10. RU Hana Oras Cubista allashana + bide 2808
11. RU Tork, Roska-astia 50l, musta, 563008, 389x289x629mm
12. RU Vaatekoukku, Ikea Grundtal ripustin

WC/HENKILÖKUNTA 022a

1. RU Tork annostelija Mini Jumbo WC-paperille, musta, 555008
2. RU Tork, Roska-astia (saniteetti) 5l, musta, 564008, 190x160x338mm
3. RU WC-istuin IDO Seven D
4. RU Vaatekoukku, Ikea Grundtal ripustin
5. RU Peilikaappi valolla ja 3-aukolla, 500x700mm, Hani, valkoinen
6. KA Opasteteippaus, Avery 505 EM Blue
7. RU Hana Oras Cubista allashana + bide 2808
8. Käsienpesuallas IDO Seven D 11113+kannakkeet ja IDO Seven D alakaappi valkoinen 9791001001, 500x390x500mm (j

SÄHKÖVARUSTEET JA SÄHKÖT

Varattu valot ja sähköpistevaraukset [REDACTED] erillisen piirustuksen muka

RU= RAKENNUSURAKKA

KA= KÄYTTÄJÄN HANKINNASSA